



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße präsentiert sich dieses kürzlich fertiggestellte Stadthaus als architektonisches Highlight. Auf einem ca. 545 m² großen Grundstück vereint das Objekt moderne Ästhetik mit einem hohem Maß an Individualität: Jede der drei Maisonette-Wohnungen (**wovon zwei bereits verkauft wurden**) verfügt über einen separaten Hauseingang und einen eigenen Garten, wodurch ein exklusiver Haus-im-Haus-Charakter entsteht.

Die klare, geometrische Linienführung der Fassade und die großzügigen Fensterflächen unterstreichen den zeitgemäßen Anspruch dieser Immobilie, deren Außenanlagen das gepflegte Erscheinungsbild harmonisch abrunden. Die hier angebotene Wohneinheit im westlichen Gebäudeteil erstreckt sich über drei lichtdurchflutete Etagen und bietet ein durchdachtes Raumkonzept.

Das Erdgeschoss bildet mit seinem offen gestalteten Wohn- und Essbereich das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 20 m² große Terrasse und in den rund 80 m² umfassenden Privatgarten. Ein Gäste-WC vervollständigt diese Ebene.

Im ersten Obergeschoss befindet sich neben dem großzügigen Hauptschlafzimmer ein tagesbelichtetes Masterbad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. In einem separaten Hausanschlussraum ist auf dieser Ebene zudem die autarke und nachhaltige Wärmepumpen-Technologie untergebracht, die eine effiziente Energieversorgung garantiert.

Das Staffelgeschoss beherbergt zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Hobbybereich eignen. Ein besonderes Privileg ist die umlaufende Dachterrasse, die zu stimmungsvollen Abendstunden im Freien einlädt.

Da die Fertigstellung des Gebäudes bereits erfolgt ist, profitiert der Erwerber von einer sofortigen Bezugsfertigkeit und der Sicherheit, die Kaufpreiszahlung erst mit der vollständigen Abnahme zu leisten.



Ausstattung

Innenausstattung & Außenbereiche

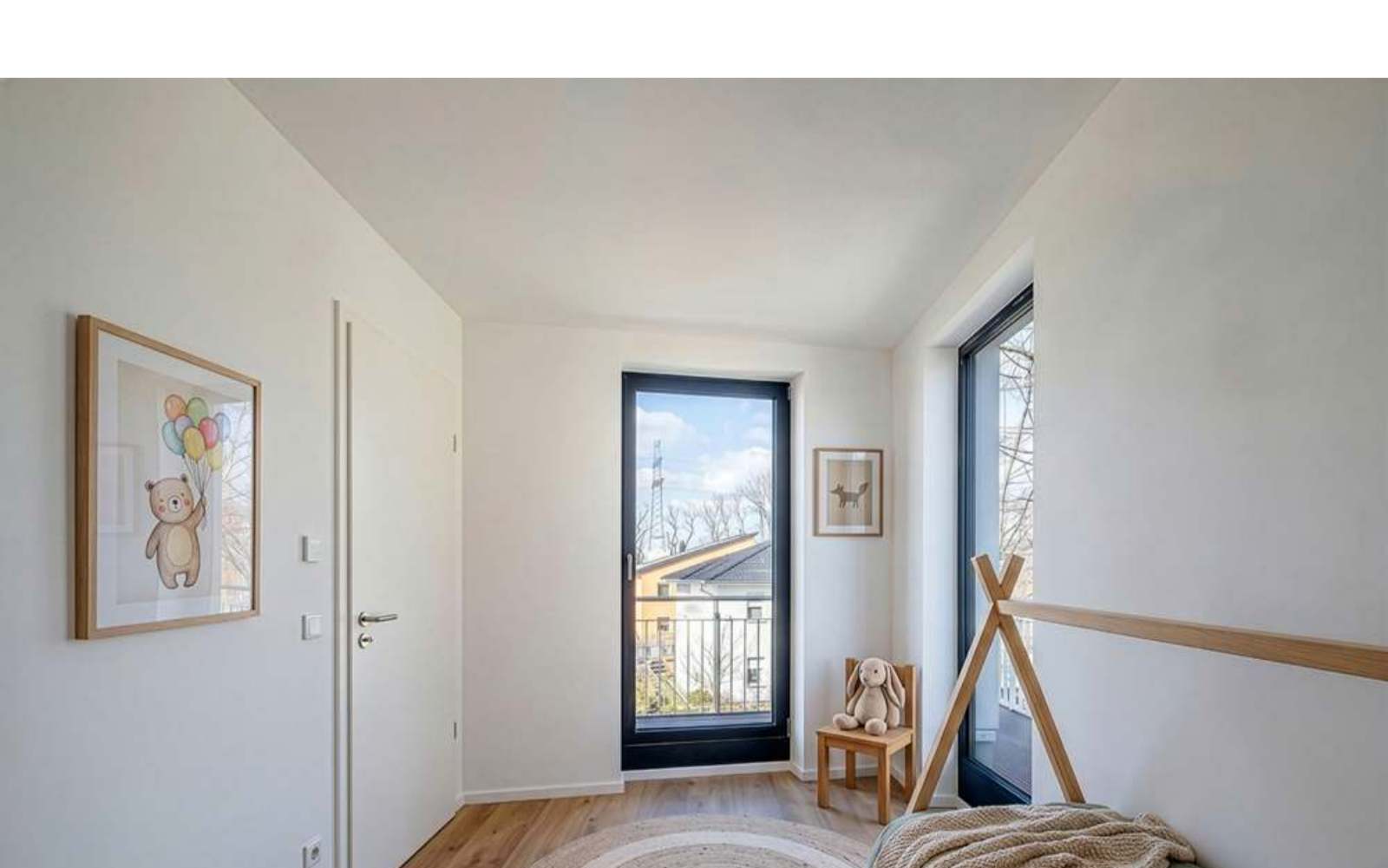
- Autarker Hauseingang mit eigener Hausnummer
- Laminatboden in natürlicher Holzoptik Eiche „Concha“
- Dreifach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Ca. 13 m² Dachterrasse (2. OG) mit VivaDeck® WPC-Terrassendiele (wetterfest, beständig durchgefärbt, robust)
- Ca. 20 m² große, gepflasterte Terrasse mit West-Ausrichtung (EG)
- Ca. 80 m² großer privater Garten (EG)
- Wärmepumpe mit 190-Liter-Warmwasserspeicher und modulierender Elektro-Zusatzheizung
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

Bäder & Sanitär

- Tagesbelichtetes Bad mit Badewanne und Dusche (1. OG)
- Gäste-WC (EG)
- Waschbecken: Laufen PRO S weiß
- Alle übrigen Badarmaturen von Villeroy & Boch
- Bodenfliesen in Beige, unglasiert (44,7 x 44,7 cm)
- Wandfliesen in Weiß, glasiert (29,8 x 59,8 cm), verlegt im Nassbereich

Energie

- Energiebedarfsausweis
- Energiebedarf: 28,2 kWh / m²a
- Energieträger: Strom-Mix
- Heizungsart: Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A+



Lagebeschreibung

Das Objekt liegt im lebendigen Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf an der Grenze zu dem Nachbarbezirk Lichtenberg. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten sowie vielfältige gastronomische Einrichtungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Buslinien und dem fußläufig erreichbaren S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost. Von dort aus erreichen Sie den Alexanderplatz mit den S-Bahnlinien 5 oder 7 (im 8 Minutentakt) in ca. 15 Minuten.

Für Erholung und Freizeit bieten sich viele Möglichkeiten: Der Erholungspark Marzahn mit seinen bezaubernden „Gärten der Welt“ ist in etwa 15 Autominuten erreichbar; der nahegelegene Tierpark Berlin in weniger als 10 Minuten.