

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Idyllisch und modern: 4-Zimmer-Wohnung mit Garten in der Nähe vom Flora-Kiez in Pankow



Objekt-Nr. OM-326596

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Sascha Wahlbrink

Mühlenstraße 32
13187 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	444 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese moderne und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Berlin-Pankow. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 98 m², bodentiefen Fenstern und einem offenen Grundriss bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort.

Das Herzstück der Wohnung ist die große Wohnküche, die ideal für gesellige Abende und Familienleben ist. Ein besonderes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit eigenem Garten – der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen.

Die Wohnung wurde 2018 in einem energieeffizienten Niedrigenergiehaus erbaut und überzeugt mit nachhaltigem Wohnen sowie hochwertigem Parkettboden und moderner Ausstattung. Dank der Südausrichtung sind die Räume den ganzen Tag über hell und freundlich. Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die modernes und nachhaltiges Wohnen mit einem eigenen Garten in zentraler, aber ruhiger Lage suchen.

Ausstattung

Diese großzügige Wohnung wurde aus zwei separaten Einheiten zusammengelegt und bietet nun eine außergewöhnliche Wohnfläche und eine durchdachte Raumaufteilung, die höchsten Komfort bietet.

Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, während schallisolierte, bodentiefe Fenster viel Tageslicht hereinlassen und gleichzeitig für Ruhe und eine behagliche Wohnatmosphäre sorgen. Dank der elektrischen Verschattungsanlage, der integrierten Plissees und des Insektenschutzes genießen Sie jederzeit optimalen Schutz und Privatsphäre.

Die voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen: Sie ist mit einem Induktionsherd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet und bietet damit alles, was Sie für die Zubereitung von Mahlzeiten benötigen. Eine kleine Vorratskammer ergänzt die Küche und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Bäder – eines mit Dusche und das andere mit Badewanne – was besonders für Familien oder Gäste praktisch ist.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich: Die Terrasse, ausgestattet mit einem Sonnensegel, führt direkt in den eigenen Garten. Hier können Sie entspannen oder die Kinder beim Spielen beobachten.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen zwei separate Kellerabteile. Außerdem stehen ein Fahrradstellplatz und ein Kinderwagenstellplatz im Keller zur Verfügung. Der Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen und sorgt für maximalen Komfort.

Dank der Zusammenlegung von zwei Wohnungen profitieren Sie von besonders großzügigen Raumverhältnissen und einer hohen Flexibilität in der Nutzung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von Berlin-Pankow, in unmittelbarer Nähe des beliebten Flora-Kiezes. Dieses familienfreundliche Viertel überzeugt durch seine ruhige und zugleich zentrale Lage. Die Ötztaler Straße, eine Sackgasse, sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien mit Kindern.

Der nahegelegene Flora-Kiez bietet eine lebendige Mischung aus charmanten Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften. Alles, was Sie für den Alltag benötigen – von Supermärkten bis hin zu Apotheken – erreichen Sie bequem zu Fuß. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der direkten Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Für Pendler oder Freizeitaktivitäten ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal: Die Tramlinien M1 und 50 sowie die Buslinie 250 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die U-Bahn-Linie U2 und die S-Bahn-Linien S2 und S8 garantieren eine hervorragende Verbindung in die gesamte Stadt.

Zusätzlich laden die nahegelegenen Grünflächen und Parks – wie der Bürgerpark Pankow – zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Ein großer Spielplatz direkt im Park gegenüber bietet eine ideale Möglichkeit für Kinder, sich auszutoben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten und Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche



Badezimmer Badewanne



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Kleiner Gemüsegarten

Exposé - Galerie



Garten zur Straße

Exposé - Grundrisse

