

Exposé

Wohnung in Berlin

**H9-09 → Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen
und Weitblick über Berlin**



Objekt-Nr. OM-346438

Wohnung

Verkauf: **751.695 €**

Ansprechpartner:
Saverio Pallocca

Hohenstaufenstraße 9
10781 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.10.2025
Etagen	6	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,59 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	290 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese erstklassige 3-Zimmer-Wohnung im fünften Stock bietet auf 71,59 m² ein außergewöhnliches Wohnerlebnis mit beeindruckendem Ausblick über die Dächer Berlins. Die Wohnung in der Hohenstaufenstraße 9 besticht durch ihre hochwertige Ausstattung mit edlem Parkettboden, bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen, und zwei großzügigen Balkonen.

Die gezeigten Bilder sind Visualisierungen und dienen ausschließlich zu Illustrationszwecken. Sie spiegeln nicht in jedem Fall die endgültige Ausführung der Wohnungen wider.

Wir bieten individuelle Besichtigungen sowohl der einzelnen Einheiten als auch des gesamten Projekts in mehreren Sprachen an.

Für Ihre Besichtigung kontaktieren Sie bitte:

Saverio Pallocca (Deutsch, Englisch, Italienisch, Spanisch) unter +4917698213002

oder

Natalya Volkanova (Deutsch, Englisch, Russisch, Ukrainisch) unter +49 176 20456967.

Ausstattung

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum dieser besonderen Wohnung. Zwei weitere Zimmer bieten Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das luxuriöse Badezimmer ist mit erstklassigen Sanitäreinrichtungen und hochwertigen Materialien ausgestattet.

Ein Highlight sind die zwei großzügigen Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten und zum Entspannen einladen. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Das Hausgeld wurde auf Basis einer Schätzung zwischen 4,05 € und 4,50 € pro Quadratmeter kalkuliert, da die Eigentümergemeinschaft neu gegründet wird und die Wohnungen bisher noch nicht bewohnt sind. Der im Inserat angegebene Betrag basiert auf dem niedrigeren Wert von 4,05 € pro Quadratmeter.

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um vorläufige Werte handelt, die sich nach der Gründung der Eigentümergemeinschaft und der Festlegung des Wirtschaftsplans ändern können.

Diese moderne Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Dank der Energieeffizienzklasse A profitieren Sie von niedrigen Nebenkosten und einem nachhaltigen Wohnkonzept. Große Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume, während der Balkon/Terrasse zum Entspannen einlädt.

Ein weiteres Highlight ist die Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme und maximalen Wohnkomfort sorgt.

Highlights:

- ✓ Energieeffizienzklasse A – Nachhaltiges Wohnen mit niedrigen Betriebskosten
- ✓ Fußbodenheizung für maximalen Komfort in allen Räumen
- ✓ Moderne Architektur mit durchdachtem Grundriss

- ✓ Hochwertige Ausstattung mit bodentiefen Fenstern
- ✓ Balkon/Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- ✓ Zentrale Lage mit exzellenter Anbindung

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Lage

Die zentrale Lage im beliebten Akazienkiez bietet eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Der U-Bahnhof Kleistpark (U7), U-Bahnhof Nollendorfplatz (U1,U2,U3,U4) sowie mehrere Buslinien sorgen für eine exzellente Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz. Diese Wohnung ist perfekt für alle, die das urbane Leben genießen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



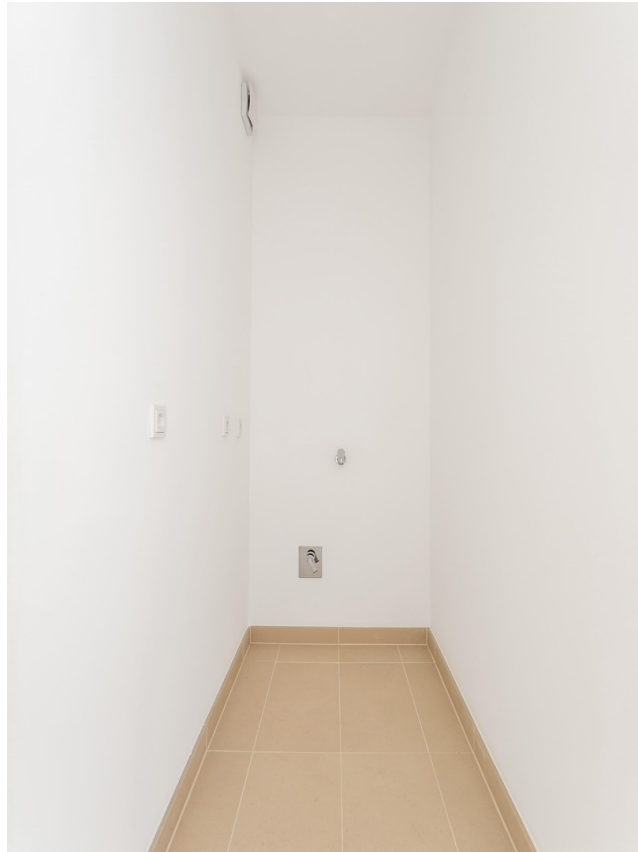
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

H9

Apartment 9

Fifth floor | 2 bedroom

5. Obergeschoss | 3 Zimmer

• Available / Verfügbar •

1	Bedroom Schlafzimmer	10.64 m ²
2	Bedroom Schlafzimmer	10.91 m ²
3	Living room & kitchen Wohnzimmer & Küche	37.01 m ²
4	Bathroom Badezimmer	6.35 m ²
5	Storage room Abstellraum	1.96 m ²
6	Loggia* Loggia*	2.65 m ²
7	Balcony* Balkon*	2.13 m ²
Total living space (approx.) Gesamtwohnfläche (ca.)		71.65 m²



* The balconies, loggias and terraces are included with 50% of the usable area. Plans are not to scale. All information is based on statements of the proprietor. No liability will be assumed. Only the notarised documents are binding for the execution. This information is a component of the brochure for H9. * Die Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50% der Nutzfläche in die Wohnfläche eingerechnet. Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Alle Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers. Eine Haftung wird nicht übernommen. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Dieser Grundriss ist Bestandteil des Exposé zum Projekt H9.

