



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 11978

**Berlin - RESERVIERT - freie Neubau-ETW in Toplage –  
"Schöneberger Höfe", möbliert & modern**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**399.000,00 €**

**Verkäuferprovision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>56,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2022</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>30.03.2030</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>60,7</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Das Mehrfamilienhaus liegt im südlichen Schöneberg, eingebettet in die sogenannte Schöneberger Linse, einem dynamischen Entwicklungsgebiet zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg. Dieser Bereich durchläuft seit den letzten Jahren einen tiefgreifenden Wandel: aus ehemals gewerblich geprägten Flächen entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit modernen Wohnprojekten, Büros, sozialen Einrichtungen und Bildungscampus sowie naturnahen Grünbereichen.**

**Die Straße wird aktuell im Rahmen des Förderprogramms "Nachhaltige Erneuerung" zu einer barrierefreien, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Quartiersachse mit schattenspendenden Bäumen und separaten Radwegen umgestaltet. Dabei entstehen attraktive neue Adressen für Wohn- und Geschäftsnutzung sowie ein Stadtplatz.**

**Die Umgebung ist geprägt von einem gelungenen Zusammenspiel aus urbanem Wohnen, hochwertiger Infrastruktur und naturnahen Elementen. Fußläufig erreichen Sie Cafés, Restaurants, Supermärkte und Kindergärten – genau dort, wo neues Leben in den Kiez einzieht.**

**Die hervorragende Verkehrsanbindung ergänzt das Gesamtpaket: Zwei S-Bahnstationen (Südkreuz und Schöneberg), U-Bahn- und Buslinien sind schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung in alle Berliner Richtungen ermöglicht.**

**Auch mit dem Auto gelangen Sie leicht zum Stadtring (A100) sowie zur A103. Radfahrende profitieren künftig von sicheren Radwegeverbindungen entlang der neu gestalteten Quartiersachsen Ella-Barowsky-Straße und Gotenstraße.**

**Die Wohnanlage liegt in einem zukunftsorientierten, sich rasch entwickelnden Stadtquartier. Hier treffen energieeffiziente Neubauwohnungen auf nachhaltige Infrastruktur, moderne Mobilität und ein hochwertiges Wohnumfeld – perfekt für Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit städtischem Komfort und viel Grün verbinden möchten.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*In den stilvollen Schöneberger Höfen, einem modernen Neubauensemble im Berliner Stadtteil Schöneberg, befindet sich diese hochwertig ausgestattete und vollständig möblierte Eigentumswohnung. Sie liegt im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 2022 fertiggestellten Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Etagen. Die Wohnung ist bequem und barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und bietet mit ihren 56,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes, komfortables Zuhause für Eigennutzer, die ein sofort bezugsfertiges Domizil suchen.*

*Das Gebäude liegt zurückversetzt im ruhigen Innenbereich der Wohnanlage. Hier befindet sich auch der Hauseingang – ein gepflegter Aufgang, der direkt an eine begrünte, parkähnlich gestaltete Innenhofanlage anschließt. Diese bietet eine entspannte, urbane Wohnatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.*

*Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung vollständig möbliert verkauft wird. Sie ist mit sämtlichem Mobiliar für den täglichen Wohnbedarf ausgestattet, sodass sie sich ideal für Eigennutzer eignet, die sofort einziehen möchten – ohne Aufwand und zusätzliche Investitionen.*

*Die Wohnung selbst verfügt über eine klare Raumaufteilung: Von der zentralen Diele aus gelangen Sie in ein modernes Duschbad, ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie in die sonnige Wohnküche, die dank ihrer großzügigen, bodentiefen Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt.*

*Der große, nach Süden ausgerichtete Balkon ist direkt über den Wohnbereich zugänglich und lädt zum Verweilen in der Sonne oder zu einem Frühstück im Freien ein.*

*Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Die offene Küche ist mit modernen Siemens-Elektrogeräten ausgestattet – auch diese sind bereits im Kaufpreis enthalten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

**Die Ausstattung erfüllt aktuelle Komfort- und Energiestandards: Die gesamte Wohnung ist durchgängig gefliest und wird über eine angenehme Fußbodenheizung beheizt. Die modernen Fenster mit dreifacher Isolierverglasung und elektrischen Jalousien sorgen für ein angenehmes Raumklima und eine gute Energieeffizienz.**

**Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplung. Der energetische Standard der Wohnung entspricht der Energieeffizienzklasse B – dies garantiert niedrige Verbrauchswerte und ein nachhaltiges Wohnen.**

**Das monatliche Wohngeld beträgt 269,49 € und beinhaltet bereits die Heizkosten sowie eine Rücklagenzuführung in Höhe von 22,39 €.**

**Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil sowie ein zugeordneter Motorrad-Stellplatz.**

## **Sonstiges**

**Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplung. Der energetische Standard der Wohnung entspricht der Energieeffizienzklasse B – dies garantiert niedrige Verbrauchswerte und ein nachhaltiges Wohnen.**

**Das monatliche Wohngeld beträgt 269,49 € und beinhaltet bereits die Heizkosten sowie eine Rücklagenzuführung in Höhe von 22,39 €.**

**Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil sowie ein zugeordneter Motorrad-Stellplatz.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



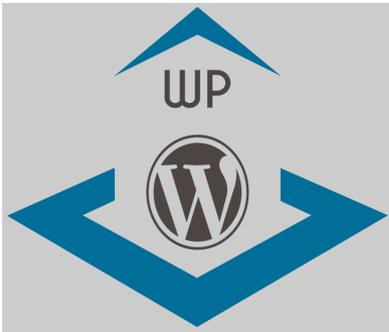
**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

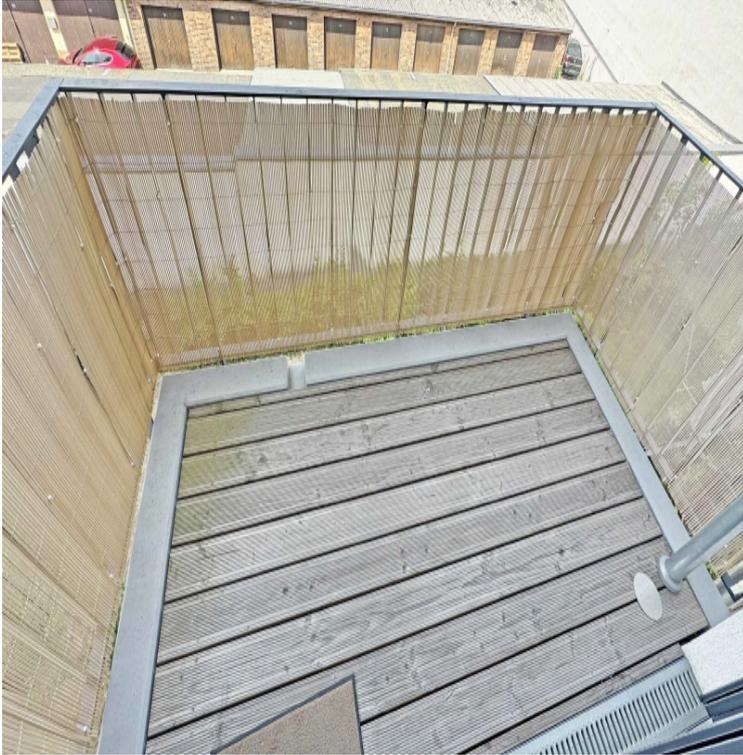
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)