

F6Living *Villa*







Exklusive City Center Apartments & Stadtvillen

zwei luxuriöse Stadtvillen

Elegante, zeitgenössische Architektur mit großzügigen Grundrissen und moderner Ausstattung

Balkone und Terrassen zur Sonnenseite

Grünanlage mit Spielplatz und private Gärten

bodentiefe Fenster, Eichenparkettboden und Natursteinfliesen mit Fußbodenheizung

Berlin Lichtenberg



Mit unseren zwei luxuriösen Apartmenthäusern schließen wir eine der letzten verbliebenen Gebäudelücken im angesagten Berliner Stadtteil Lichtenberg.

Dieser Kiez – angrenzend an die Szene-Bezirke Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln – überzeugt nicht nur durch seine charmanten alten Industriebauten, in denen Kreative ihren Traum leben können, auch für junge Familien hat der Bezirk einiges zu bieten.

Die Rummelsburger Bucht lädt zu einem Spaziergang oder einer Bootsfahrt auf der Spree ein. Die idyllische Lage nahe des Wasser bietet eine Wohnqualität, die so in der Innenstadt ihres gleichen sucht. Auch Berlins berühmte Club- und Barszene befindet sich unmittelbarer Nähe. Neben der hohen Dichte an Grünflächen überzeugt Ihr neues Zuhause durch eine ideale Nahversorgung und ein gastronomisch gut erschlossenes Umfeld. Kindergärten und Schulen liegen in Gehweite.

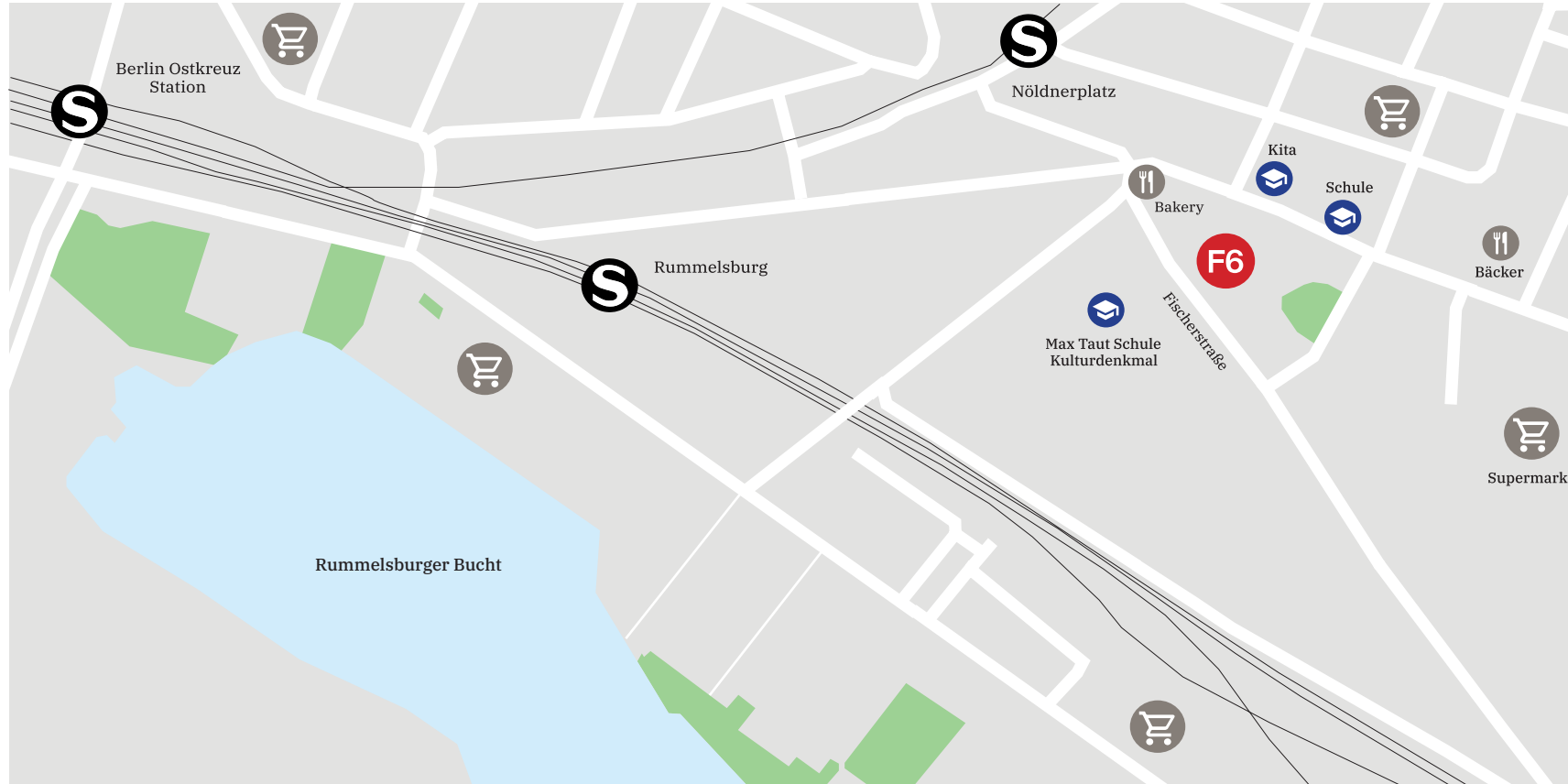
Den S-Bahnhof Nöldnerplatz erreichen Sie fußläufig in 5 Minuten. Von dort aus sind Sie innerhalb kürzester Zeit im Stadtzentrum und am Flughafen.

Entfernungen: Innenstadt (Alexanderplatz): 18min, Flughafen (BER): ~20min, Shopping Mall: 16min, Parks/ Naherholung: 3min, Rummelsburger Bucht (See): 14min



Fischerstr. 6

10317 Berlin



Alles da!

Bäcker (2min), Bus (2min) Parks/Naherholung (3min), S-Bahn (350m)
Restaurants/Bars (600m), Supermarkt (800m)



Grundstück Details

Grundstücksgröße: 775m²

Gesamtwohnfläche: 1.493 m²

Baubeginn: IV 2020

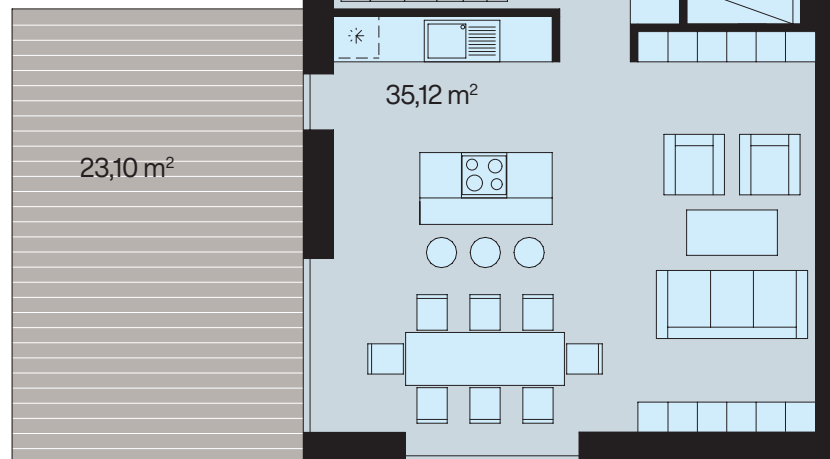
Fertigstellung: IV 2021

Ein Minimum an tragenden Innenwänden macht eine individuelle Grundrissgestaltung für den Eigentümer sowie die Zusammenlegung zweier Einheiten auf einer Etage möglich.

Nr.	Lage	Zimmer	Nutzfläche m ²	Balkone / Terrasse m ²	Gesamtfläche m ² *
Apartments					
01	EG rechts	2	74,28	35,00	115,28
02	EG links	2	45,82	17,00	68,82
03	1. OG rechts	2	74,28	3,52	83,80
04	1. OG links	3	73,82	3,52	83,34
05	2. OG rechts	4	111,77	7,18	124,95
06	2. OG links	1	34,32	-	40,32
07	3. OG rechts	2	74,28	3,52	83,80
08	3. OG links	3	73,82	3,52	83,34
09	4. OG rechts	2	74,28	3,52	83,80
10	4. OG links	3	73,82	3,52	83,34
11	5. OG rechts	2	58,48	5,40	69,88
12	5. OG links	2	58,43	5,40	69,83
Gartenvillen					
01	Gartenvilla rechts	4	183,50	67,20	250,70
02	Gartenvilla links	3	185,40	67,20	252,60

* HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Alle Berechnungen sind Schätzungen und können bis zu 2% abweichen. Die Grundfläche wird nach der deutschen Industrierordnung Nr. 277 (DIN 277) berechnet. Balkone, Terrassen und Kellerflächen werden mit 50% ihrer Fläche zur Gesamtfläche anerkannt, Balkone im 5. Stock mit 75% ihrer Fläche.

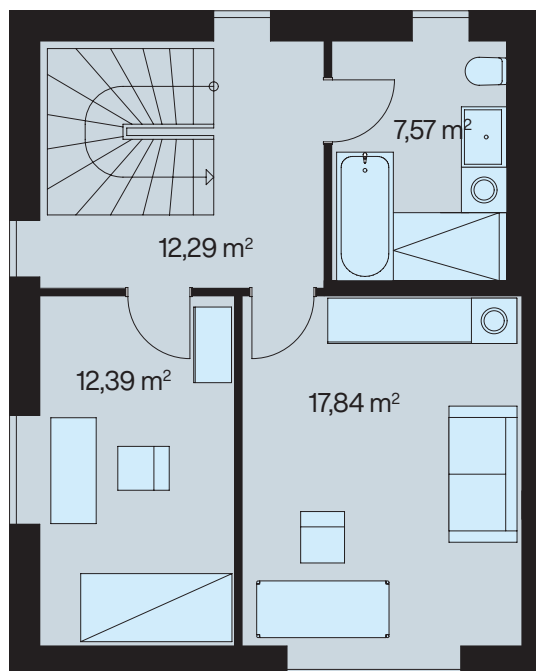


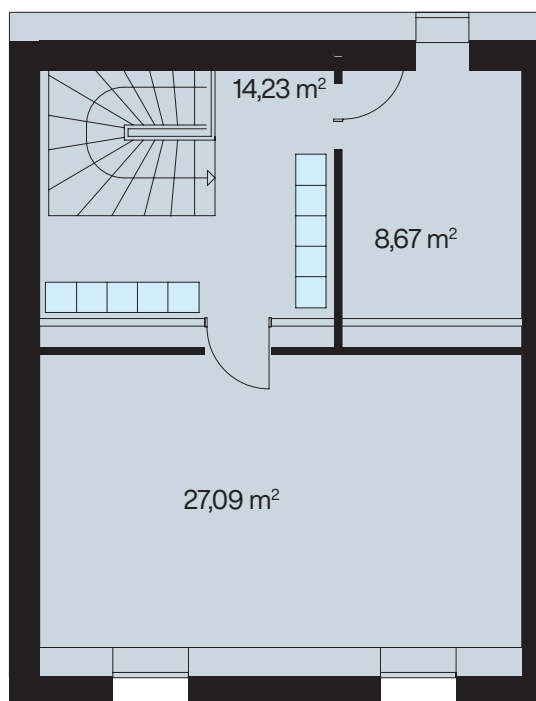
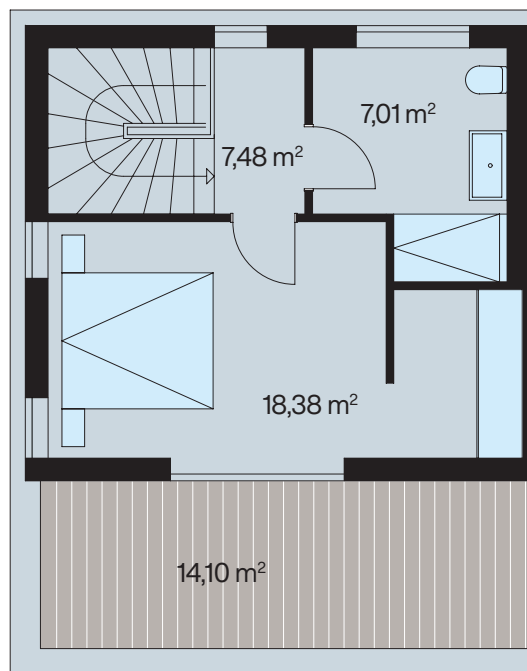


Grundrisse

Stadtvilla A (Links)

Flur, Treppe	11,30 m ²
Wohnen, Kochen	35,12 m ²
Bad/WC	4,13 m ²
EG Gesamt	50,55 m²
Flur, Treppe	12,29 m ²
Kind	12,39 m ²
Arbeiten	17,84 m ²
Bad/WC	7,57 m ²
1. OG Gesamt	50,09 m²

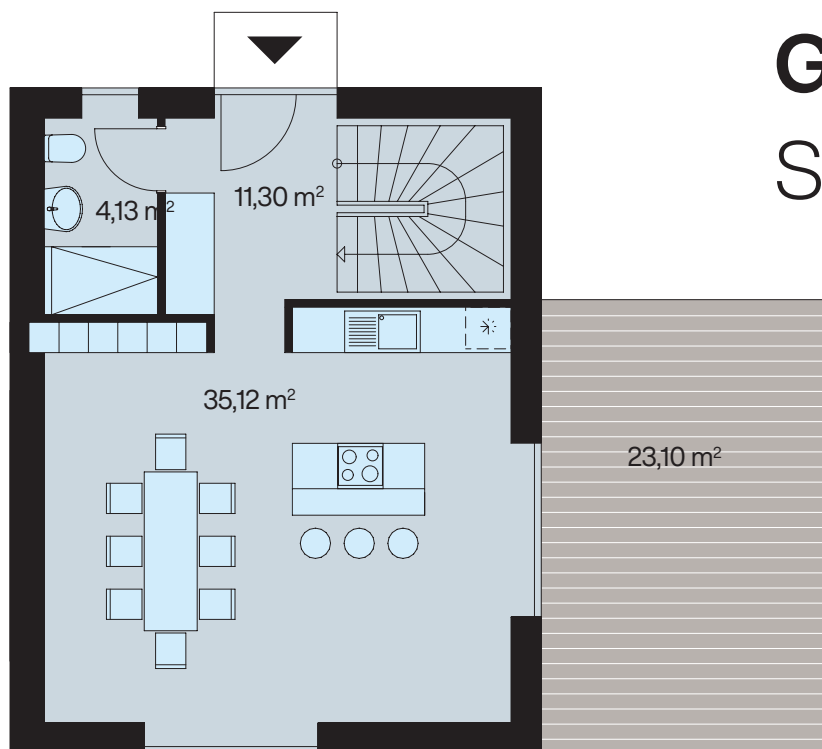




Grundrisse

Stadtvilla A (Links)

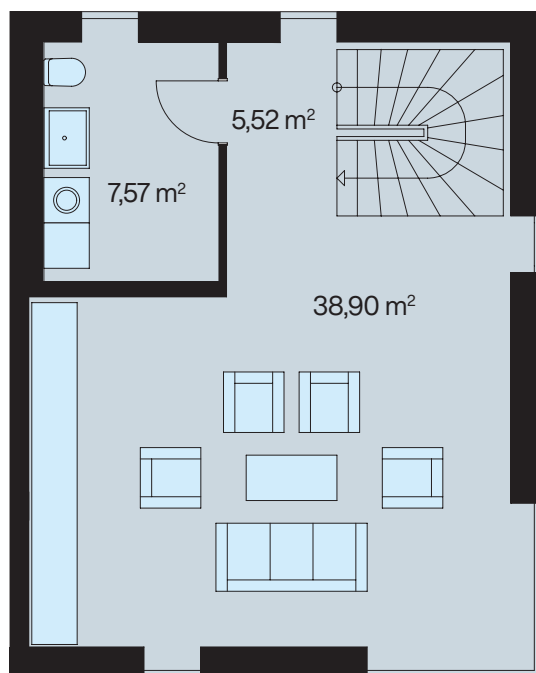
Flur, Treppe	7,48 m ²
Schlafen	18,38 m ²
Bad/WC	7,01 m ²
DG Gesamt	32,87 m²
Flur, Treppe	14,23 m ²
Haustechnik	8,67 m ²
Hobby	27,09 m ²
UG Gesamt	49,99 m²
Innen Gesamt	183,50 m²
Gartenterrasse	23,10 m ²
Dachterrasse	14,10 m ²
Privatgarten	30,00 m ²
Außen Gesamt	67,20 m²
Gesamt	250,70 m²

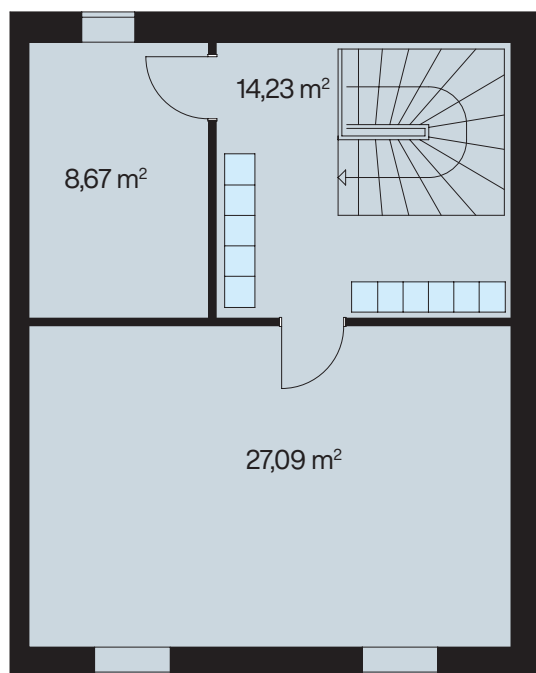
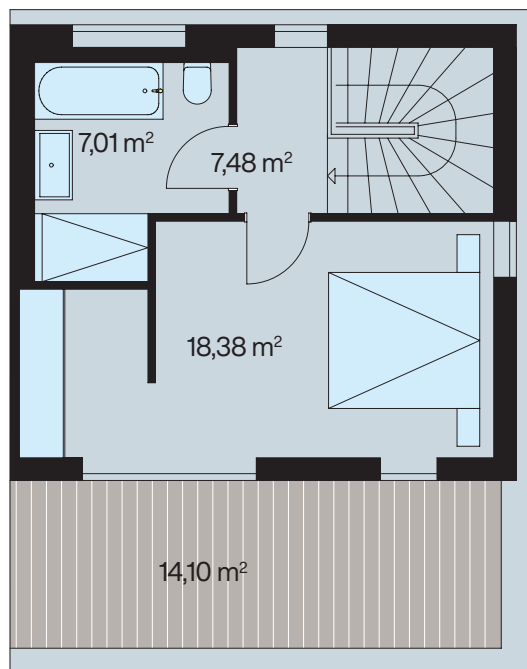


Grundrisse

Stadtvilla B (Rechts)

Flur, Treppe	11,30 m ²
Wohnen, Kochen	35,12 m ²
Bad/WC	4,13 m ²
EG Gesamt	50,55 m²
Wohnen	38,90 m ²
Treppe	5,52 m ²
Bad/WC	7,57 m ²
1. OG Gesamt	51,99 m²





Grundrisse

Stadtvilla B (Rechts)

Flur, Treppe	7,48 m ²
Schlafen	18,38 m ²
Bad/WC	7,01 m ²
DG Gesamt	32,87 m²
Flur, Treppe	14,23 m ²
Haustechnik	8,67 m ²
Hobby	27,09 m ²
UG Gesamt	49,99 m²
Innen Gesamt	185,40 m²
Gartenterrasse	23,10 m ²
Dachterrasse	14,10 m ²
Privatgarten	30,00 m ²
Außen Gesamt	67,20 m²
Gesamt	250,70 m²



Ausstattung

Die 12 luxuriösen Apartments für Singles und Familien in moderner zeitloser Architektur lassen den Traum vom Eigenheim wahr werden. Bodentiefe, isolierverglaste Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Gut geschnittene Grundrisse bieten Raum für unterschiedliche Wohnformen. Ein Minimum an tragenden Innenwänden macht eine individuelle Grundrissgestaltung möglich.

Die Wohnungen sind mit hochwertigem Echtholzparkett und einer individuell regelbaren Fußbodenheizung ausgestattet. Die Bäder überzeugen durch hochwertigem Natursteinfliesen und moderne Innengestaltung namhafter Anbieter.

Unbeschwerte, generationenfreundliche Mobilität bis vor die Wohnungstür wird im vorderen Apartmenthaus durch einen Lift gewährleistet. Barrierefreies Wohnen ist in vielen Apartments möglich.

Der Keller ermöglicht mit seinen privaten Abstellflächen eine sichere Lagerung und bietet genug Platz für das Abstellen von Fahrrädern. Einige Wohneinheiten verfügen außerdem über einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Jede Einheit verfügt über eine großzügige Terrasse oder Balkon. Auf dem Grundstück bieten Grünflächen mit einem Spielplatz für Kinder und Privatgärten eine Oase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.





Impressum

Für dieses Angebot ist — soweit nicht anders vereinbart — eine Courtage von 7,14 % inkl. Mehrwertsteuer bei der Beurkundung eines Kaufvertrages vom Käufer an den Makler zu zahlen.

Makler:

AN Grundbesitz GmbH
Unter den Eichen 101
12203 Berlin



AN Grundbesitz GmbH

Handelsregister: HRB 178086 B Registergericht: AG Charlottenburg
Vertreten durch: Sun Hee Kim-He

Kontakt

Telefon: +49 30 8972 7797

Telefax: +49 30 8418 6824

E-Mail: info@an-grundbesitz.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:
DE815812333

Aufsichtsbehörde
Bezirksamt Berlin Steglitz Zehlendorf
Ordnungsamt Berlin Steglitz-Zehlendorf
Unter den Eichen 1
12203 Berlin

Bauherr:

HEMEGA Bauconcept GmbH
Unter den Eichen 101
12203 Berlin

