

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Großzügige Familienwohnung im 4. OG mit Westbalkon, Weitblick und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-278327

**Wohnung**

Verkauf: **720.000 €**

13156 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	445 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere schöne 4-Zimmer-Wohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz, in der wir mit unserer 4-köpfigen Familie 8 tolle Jahre verbracht haben. Wir waren die Erstbesitzer der Wohnung. Es ist eine tolle, kleine Eigentümergemeinschaft. Auf Haus und Hinterhaus verteilen sich insgesamt 15 Wohnungen. Die Familien oder vor allem die Kinder treffen sich gerne im Gemeinschaftsgarten, um gemeinsam zu spielen.

Unsere Wohnung liegt im 4. Obergeschoß des Vorderhauses. Sie ist barrierefrei über einen Fahrstuhl erreichbar, und der dazugehörige Keller und Tiefgaragenstellplatz auch. Die Wohnung hat einen teils offenen Wohnbereich. Küche und Wohnzimmer sind über zwei parallele Türen verbunden. Am Wohnzimmer angeschlossen ist der Westbalkon mit wunderschöner Aussicht über die umliegenden Dächer, da die Hinterhäuser nur 3 Obergeschoße haben. Weiterhin befinden sich im hinteren Teil der Wohnung zwei nach Westen ausgerichtete Zimmer sowie ein drittes Richtung Osten. Dieses hat ein direkt anliegendes Ensuite-Tageslichtbad mit Badewanne. Das zweite Badezimmer ist innenliegend und mit einer Dusche sowie Waschmaschinenanschluß ausgestattet. Super praktisch ist auch die innenliegende Abstellkammer, sowie Nischen zwischen Küche und Wohnzimmer, in die 60 cm tiefe Pax-Schränke passen - also sehr viel möglicher Stauraum.

Insgesamt ist die Wohnung durch die Höhe sehr schön hell. Die Lage an der Dietzgenstraße ist super praktisch, da die M1-Tramhaltestelle und ein Aldi direkt vor der Haustür liegen. Die Fenster zur Straßenseite sind 4-fach verglast, die Fenster zur Gartenseite 3-fach. Vor dem Haus ist genügend Platz zum Be- und Entladen und auch das Foyer hinter der Hauseingangstür ist sehr großzügig geschnitten. Dort anliegend befindet sich ein Kinderwagenraum, in dem auch Laufräder und Gartenspielgeräte Platz finden. Für Fahrräder gibt es einen eigenen Fahrradkeller sowie Stellplätze im Hof. Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

## Ausstattung

Haus:

- Baujahr 2015
- Energieeffizienzklasse KfW-70
- 4-fach verglaste Fenster zur Straße
- 3-fach verglaste Fenster zum Garten
- Pelletheizung kombiniert mit Gas
- 6-Personen-Aufzug im Vorderhaus
- Familienfreundliche Hausgemeinschaft
- Gemeinschaftsgarten mit Sandkasten und zwei Federwippen
- Kinderwagenraum im EG
- Fahrradkeller
- Fahrradstellplätze im Hof
- M1-Tramhaltestelle und Aldi direkt vor der Haustür
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

Wohnung:

- 4. Obergeschoß
- Barrierefreier Zugang

- Videosprechanlage
- Massives Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Westbalkon
- Zwei Bäder, davon ein Bad en suite
- 4 Zimmer
- 445€/Monat Hausgeld (inkl. Rücklage)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Niederschönhausen ist ein sehr familienfreundlicher Teil von Pankow. Es ist wunderschön grün hier. Der Brosepark ist um die Ecke und ebenfalls nicht weit entfernt befinden sich Schloßpark und Bürgerpark sowie etwas weiter weg die schöne Schönholzer Heide.

Vor dem Schloß im Schloßpark finden verteilt über das Jahr tolle Veranstaltungen statt, zum Beispiel ein Weihnachtsmarkt im Winter, Kunstfest im Sommer und auch immer wieder musikalische Events. Von März bis November ist hier außerdem das kleine Gartencafé Sommerlust geöffnet.

Vielmehr gibt es in Niederschönhausen zahlreiche Kitas, Grundschulen und im Bezirk Pankow auch mehrere weiterführende Schulen. Supermärkte gibt es ohne Ende inklusive Biomarkt und Rossman und viele sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an die Stadt ist perfekt über die M1, welche direkt vor der Haustür im 15 Minuten-Takt abfährt und bis zum Hackeschen Markt eine gute halbe Stunde benötigt. Vom S-Bahnhof Pankow fahren außerdem die U2 und diverse S-Bahnen. Bis hierher kann man auch sehr gut mit dem Fahrrad durch den Schloßpark pendeln und in die Öffentlichen umsteigen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

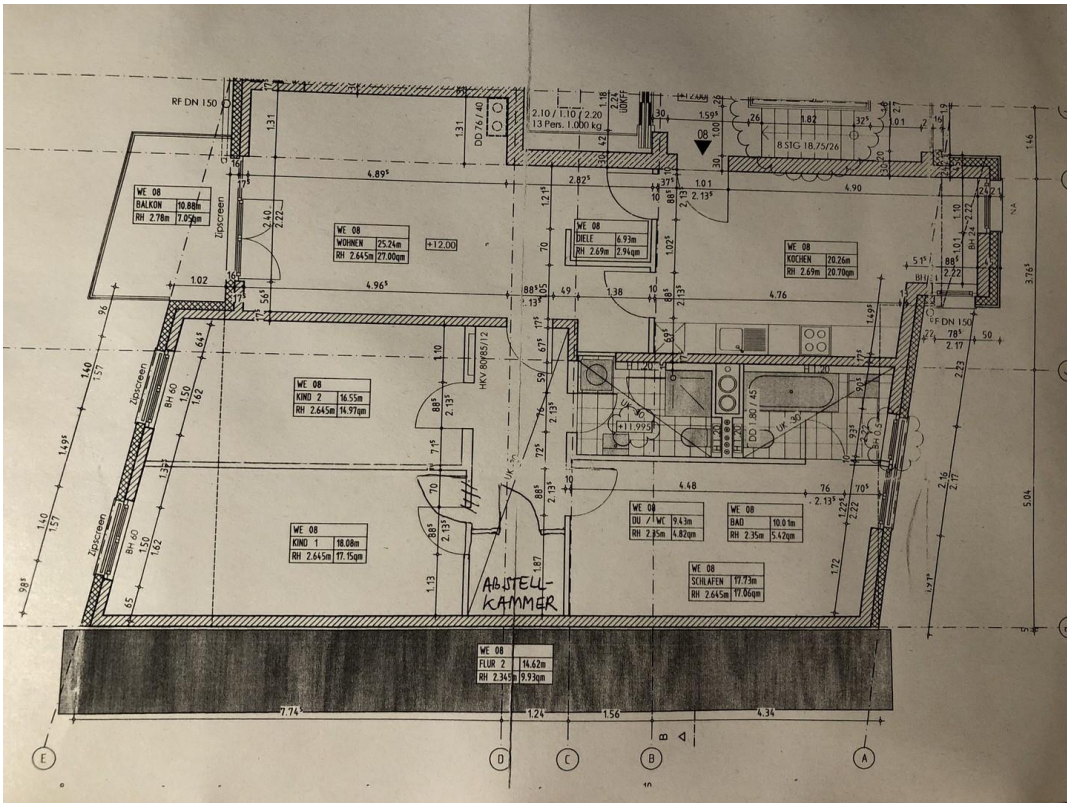
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





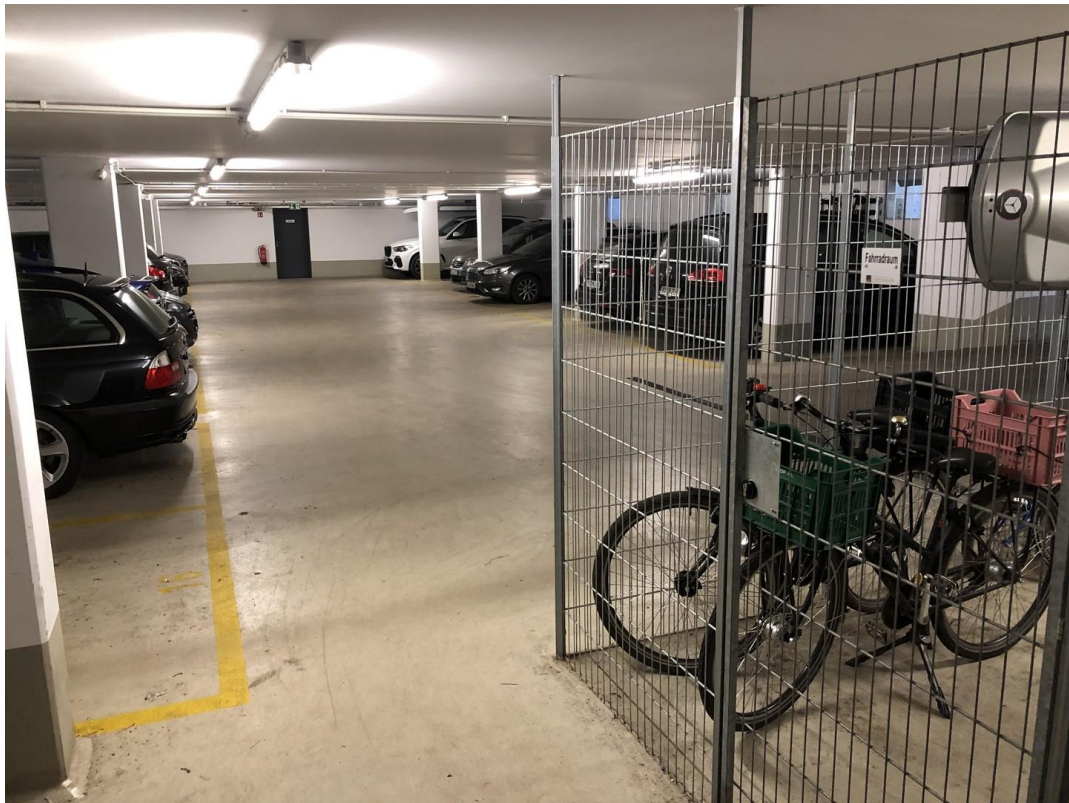
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

