

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**zwei moderne Eigentumswohnungen m Terrasse +  
Gartenanteil im EG o. Balkon 1.OG, + Garage**



Objekt-Nr. OM-305655

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **179.900 €**

Ansprechpartner:  
ImmoHausBerlin GmbH Helena Shatalova  
Telefon: 0176 21781474  
Mobil: 0176 21781474

13593 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	39,41 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	304 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem 1.341 qm großen Grundstück wurde im Jahr 2016-2017 ein Mehrfamilienhaus erneuert und modernisiert. Die Gesamtanlage besteht aus aus Keller-, Erd- und Obergeschoss mit insgesamt 12 Wohnungen und 10 Garagen. Das Gebäude mit Pultdach hat 490,2 m<sup>2</sup> Nutzfläche und wurde in Nord/Süd-Ausrichtung erstellt.

Hier sind insgesamt 12 Appartements, wobei 8 mit 1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon oder Terrasse und 4 Appartements mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Balkon oder Terrasse.

Komplettsanierung umfasst: neue Stränge für Wasser, Abwasser, Elektro, Heizung, neue Fenster und Türen, neue Heizungsanlage, neue Elektro- Sanitärinstallation, Decken, Wände und Böden überarbeitet inkl. Putz und Bodenbeläge, neue Wärmedämmfassade, Fliesenarbeiten, neue Bäder – kurz und gut: bis auf die Außenwände blieb nichts weiter vom alten Objekt stehen.

Ein Wohnstandard bei beliebten kleinen Wohnungen wurde geschafft, der Eigentümern und/oder Mietern ein angenehmes Ambiente bietet.

## Ausstattung

- Fussbodenbelag: Laminat/Parkett
- Balkon oder Terrasse mit Garten
- neue Fenster Dreifachverglasung
- neue Bäder mit Dusche und Fenster
- neue Türen
- gespachtelte Wände

Ich habe zwei Grundrissen von 2 verschiedenen Wohnungen, die wir zum verkaufen haben beigefügt. Hier geht es um eine Gartenwohnung WE3 (39,41m<sup>2</sup>) für 179.900,00 T€ und eine befristet vermietete WE7 (32,23) mit Balkon im 1. OG für 165 T€. Als einen Paket von 2 Wohnung dürfen Sie auch sehr gerne erwerben.

Eine Garage steht zum Verkaufen für 26.000,00€

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigung nach Vereinbarung

Helena Shatalova

017621781474

info@immohausberlin.de

## Lage

Direkt vor dem Haus Wilhelmstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Man erreicht mit dem Bus nach nur 4 Stationen in ca. 3 Km Entfernung die Spandauer Altstadt, die Arcaden oder den Spandauer Bahnhof mit Zug, U-Bahn und S-Bahn-Anschluss.

Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl oder Aldi sind nur etwa 200 Meter vom Objekt, das Staaken-Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist etwa 600 Meter entfernt.

Die Heerstraße ist direkt vor der Haustür und ist eine Hauptverkehrsader in Berlin. Hierdurch erreicht man mit dem Auto den Kurfürstendamm nach ca. 8 Km, die TU (Technische Universität) nach etwa 10 Km, oder das Brandenburger Tor nach 13 Km.

Für weitläufige Spaziergänge in freier Natur mit Wald und Wasserflächen ist kein Auto nötig. In wenigen Gehminuten oder kurzem Fahrradtrip erreicht man: Scharfe Lanke, Grimmitzsee, Stößensee, der Südpark, die Havel – alles nur etwa 800 – 1.000 Meter entfernt. Die Waldbühne Berlin (sehr gute Konzerte) erreicht man nach ca. 2 Km, selbst der Grunewald mit der herrlichen Havelchaussee ist nur ca. 3 Km entfernt. In anderer Richtung der Wilhelmstraße erreicht man nach wenigen hundert Metern Wiesen, Felder und Wälder welche bis zum ca. 15 Km entfernten Potsdam reichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse + Garten

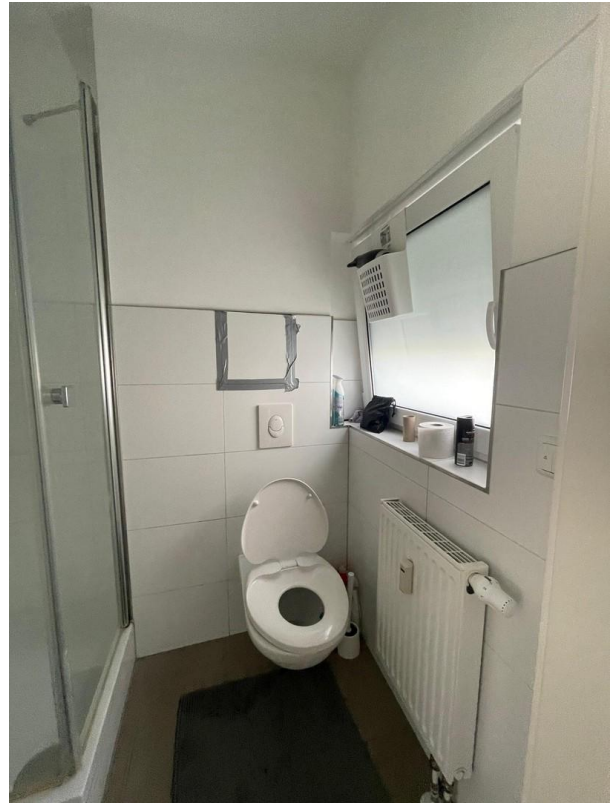


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad / Dusche



Badezimmer / WC



Strassenansicht

# Exposé - Galerie



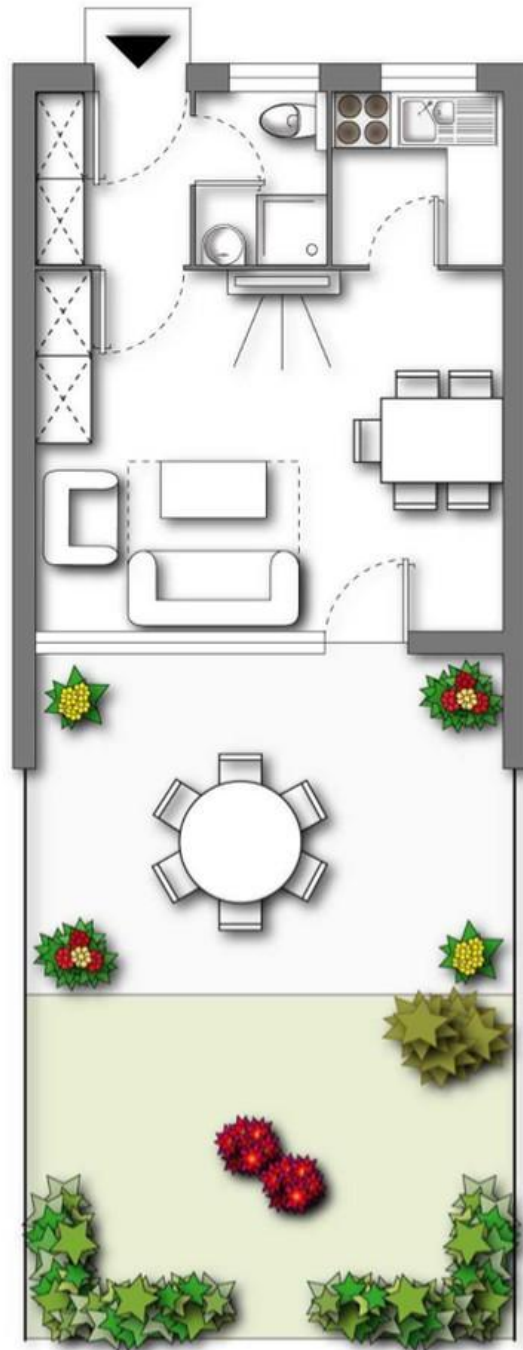
Hofseite mit 8 Garagen



Strassenseite mit 2 Garagen

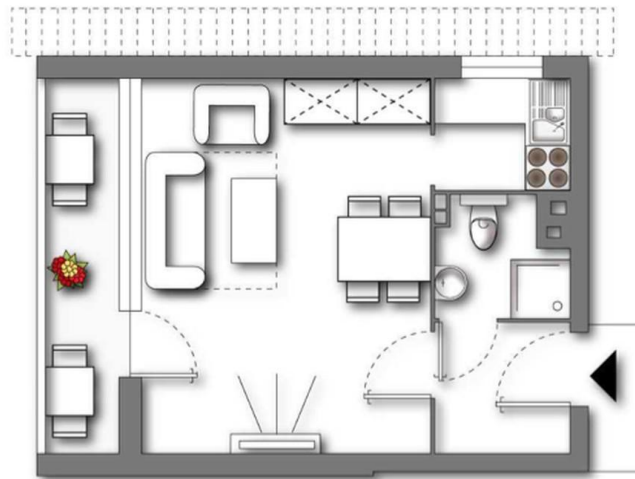


# Exposé - Grundrisse



WE3

# Exposé - Grundrisse



WE7