

# Exposé

## Wohnung in Berlin-Mitte

**Zentral, im Grünen und frei für ihre Ideen: 3-Zimmer-  
Wohnung in top Lage von Berlin-Mitte**



Objekt-Nr. **OM-308334**

### Wohnung

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:  
UweLehmann  
Telefon: 0172 6095993  
Mobil: 0172 6095993

Weydemeyer Str. 16  
10178 Berlin-Mitte  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das solide Beton-Haus wurde 1961 gebaut. 1996 wurde am Haus die Fassade mit Wärmedämmung (WDVS) versehen und neue ISO-Fenster eingebaut. Die E-Anlage sowie die Steigleitungen wurden ebenfalls modernisiert. Die Energieeffizienzklasse ist C. Hausgeld zurzeit 390€.

Dadurch, dass die Wohnung unrenoviert ist, hat sie ein großes Potential für Leute, die frei nach eigenen Ideen, persönlichen Geschmack oder Vorlieben renovieren wollen oder können. Auch Grundrissmodifikationen sind eventuell möglich.

Bei der Küche (aktuell entfernt) bietet sich eine komplette, zeitgemäße Neugestaltung an. Ebenso kann man das Bad ggf. erneuern / umgestalten, zum Beispiel die Badewanne durch eine Dusche mit Platzgewinn ersetzen. Die E-Anlage kann bei Bedarf relativ unkompliziert erweitert werden, da in Kanälen. Ein FI Schalter kann ebenfalls kostengünstig nachgerüstet werden.

Falls Sie noch Anregungen oder Ideen bei Gestaltung oder Umbau dieser Wohnung benötigen, gerne nachfragen.

Investitionen für Renovierungsarbeiten spiegeln sich im Preis wider.

## Ausstattung

In dieser Wohnung können eine kleine Familie, ein Paar mit Bedarf an HomeOffice oder natürlich Singles glücklich werden.

Eigener Kellerraum (ca. 6,5qm) und Gemeinschafts-Fahrradraum sind auch vorhanden.

Privatverkauf, provisionsfrei!

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einer Toplage zentral in Berlin-Mitte nur 1000m entfernt von Fernsehturm und Alexanderplatz, mit dem nahezu gesamten, städtischen Potenzial an Gastronomie-, Einkaufs- und Verkehrsmöglichkeiten. Gleichzeitig befindet man sich in einem total grünen und ruhigen Umfeld mit benachbarter kleiner Parkanlage an einer ruhigen Sackgassen-Zufahrtsstraße mit Parkmöglichkeiten (Anwohnerparkausweis-Zone 14)!

In unmittelbarer Nähe gibt es Kitas und Schulen, um die Ecke mehrere Supermärkte. Im 4min Bereich erreicht man die Tram Linien 5/ 6/ 8 und im 5min Bereich die U Bahn Linie 5.

Der große Volkspark Friedrichshain ist auch nicht weit: Zu Fuß 8-10min.

Einen Block entfernt gibt es auch einen guten Spielplatz und eine Plansche für Kinder.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Rückseite\_des\_Hauses

# Exposé - Galerie



Vor\_dem\_Haus



Fassade\_vorne\_Markierung



Zimmer\_1

# Exposé - Galerie



Zimmer\_2

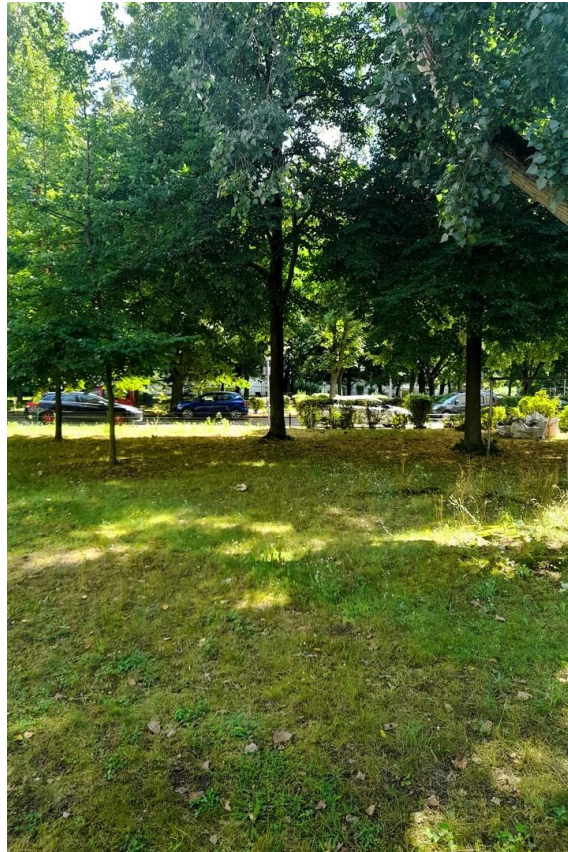


Zimmer\_3



Bad

# Exposé - Galerie



Straße\_ mit\_Parkmöglichkeiten

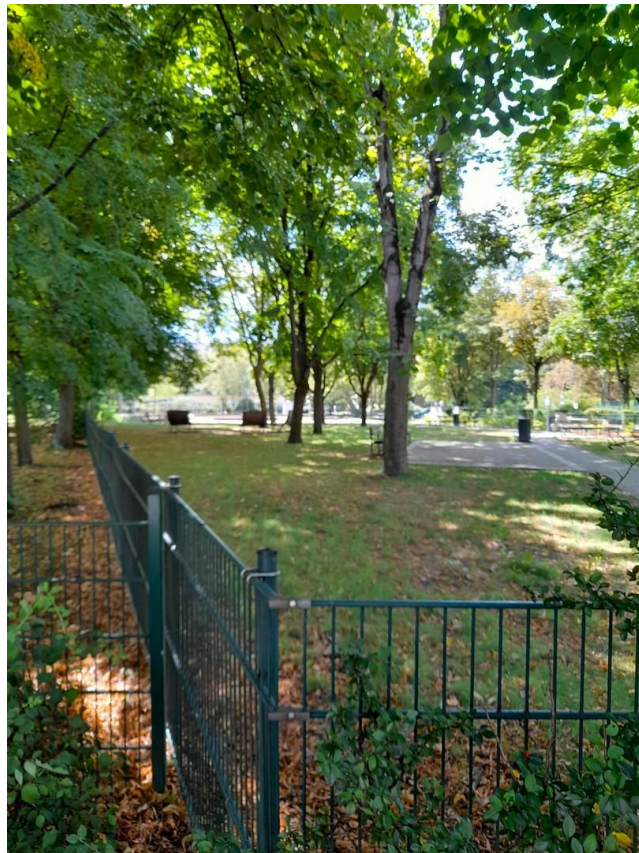


grünes\_Umfeld\_1

# Exposé - Galerie

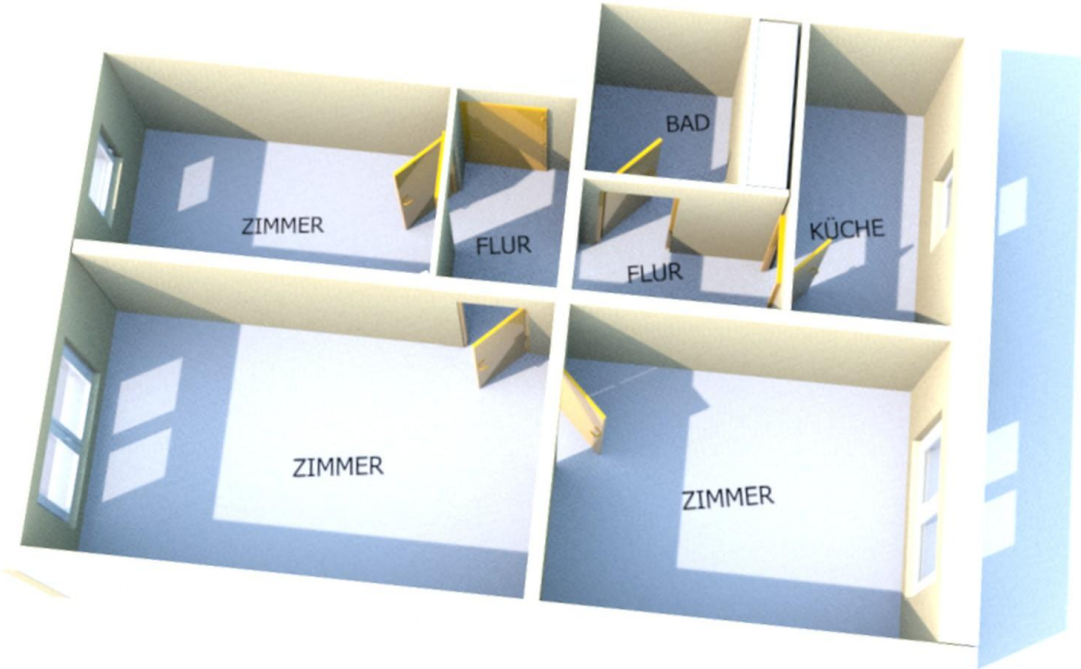


grünes Umfeld\_2

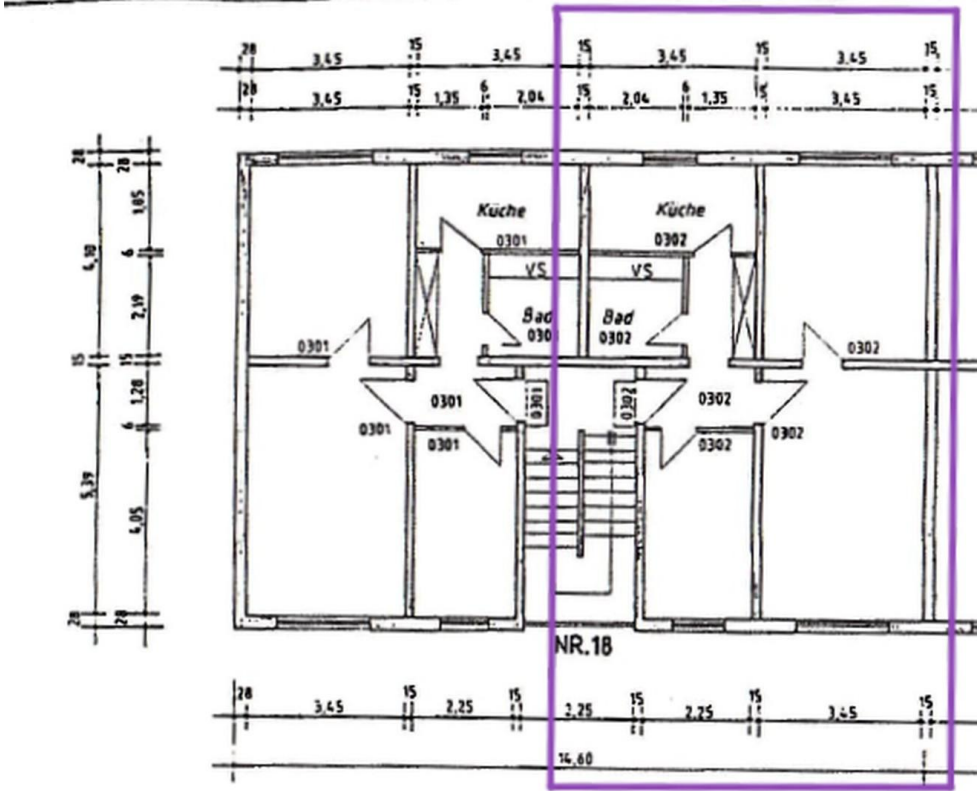


Parkanlage\_neben\_dem\_Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Original\_GR\_Scan