

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Wittenau - Gut geschnittene Eigentumswohnung mit  
sonnigem Balkon - Provisionsfrei und Bezugsfrei**



Objekt-Nr. **OM-312324**

### Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

13403 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,51 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	540 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der hier zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um eine geräumige und helle Eigentumswohnung im 2.Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage. Die gesamte Anlage besteht aus insgesamt 99 Wohneinheiten mit 6 Häusern auf einem großen, grünen Grundstück. Die Wohnanlage wurde 1968 in solider, massiver Bauweise errichtet und bietet einen sehr gepflegten, grünen Gemeinschaftsgarten und zahlreiche Kfz-Stellplätze auf dem abgeschlossenen Grundstück. Die Wohnung befindet sich in einem 6-geschossigen Haus mit insgesamt 21 Wohneinheiten.

Die gut geschnittene, großzügige Wohnung verfügt über helle und freundliche Räume und ermöglicht eine optimale Nutzung. Der funktionale Grundriss sorgt für ein komfortables Wohngefühl.

Die Wohnung erreicht man über das gepflegte Treppenhaus über den Aufzug. Man betritt sie über die großzügige, mit Fliesen ausgestattete Diele. Im vorderen Flurbereich befinden sich eine praktische Abstellkammer, die Küche mit Einbauküche inkl. elektrischer Geräte und das gemütliche Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Süd-West-Balkon.

Im hinteren Flurbereich befinden sich das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Bad. Das Bad verfügt über eine moderne Ausstattung mit Badewanne und Duschtrennung sowie hellen, wandhohen Fliesen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

- Provisionsfrei
- Bezugsfrei nach Vereinbarung

## Lage

Diese helle, großzügige Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage in grüner, familienfreundlicher und zentraler Lage mit kurzen Wegen nach Tegel, Hermsdorf und Waidmannslust.

In Wittenau befinden sich auf kurzen Wegen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas, Gymnasien, Banken, Ärzte und schöne Restaurants. Fitnesscenter sowie diverse Sportvereine befinden sich ebenfalls in näherer Umgebung und ermöglichen eine aktive Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

Wittenau bietet naturnahes Flair mit direkter Anbindung ins Herz von Berlin. Die Kombination aus Ruhezone, individuellem Gestaltungsspielraum und aktiver Freizeitgestaltung schenkt eine hohe Lebensqualität.

Wer der Erlebnishunger nach Kultur, Shopping oder Hauptstadtrubel packt, ist per Bus, per S- und U-Bahn oder mit dem Auto über die Stadtautobahn schnell in der Berliner City, die nur ca. 9 km entfernt liegt. Die Buslinie 221 ist praktisch direkt vor der Tür, der S-Bahnhof Eichborndamm und U-Bahnhof Rathaus Reinickendorf ist fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Umgebung U-Bahn

# Exposé - Galerie



Spielplatz mit Sandkasten



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

