

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-312949

#### Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:  
Miroslava Keric

14199 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1928	Hausgeld mtl.	494 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ruhige 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1928 errichteten Mehrfamilienhauses und erstreckt sich über 66 m<sup>2</sup>, das Treppenhaus wurde saniert. Alle Räume sind über den Flur zugänglich: Ein Wohnzimmer mit Loggia und ein kleines Arbeits- oder Gästezimmer blicken auf die grüne und ruhige Seitenstraße, eine lichtdurchflutete Einbauküche mit Speisekammer und ein geräumiges Schlafzimmer blicken auf eine parkähnliche Anlage, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster ist vorhanden. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, die Beheizung erfolgt zentral über eine Gasheizung. Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.

## Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 126 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wohngeld: 494 €

Nettokaltmiete/Monat: 470 €

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

**\*\*ENGLISH\*\***

### Property

This quiet, 2.5-room apartment covers 66 m<sup>2</sup> and is located on the ground floor of a multi-family home built in 1928. The stairwell has been recently renovated. All rooms are accessible via the hallway. The apartment includes a living room with a loggia and a small office or guest room which face a tranquil side street. On the opposite side of the apartment, there is a bright, built-in kitchen with a pantry, a bathroom with a window and tub, and a spacious bedroom — all overlooking a park-like space. The apartment comes with an additional basement storage unit. Heating is provided centrally via a gas heating system. The apartment is currently rented.

### Location

The building is situated on a quiet side street near Breite Straße in the popular Berlin district of Schmargendorf, known for its pleasant living environment. Shops, cafés, restaurants, and medical practices are within easy walking distance. The nearby bus stops provide excellent access to public transportation. Families benefit from the proximity to kindergartens and schools. The surrounding parks and Grunewald offer numerous opportunities for outdoor activities.

### Additional Information

- \* No realtor commission
- \* Type of heating: Central heating
- \* Energy source: Gas

- \* Energy certificate: Available
- \* Energy certificate type: Energy demand certificate
- \* Energy consumption value: 126 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- \* Monthly HOA fee: €494
- \* Net cold rent/month: €470

Please no inquiries from real estate agents.

## Lage

Das Gebäude liegt in einer ruhigen Seitenstraße nahe der Breite Straße, im beliebten Berliner Stadtteil Schmargendorf, der für sein angenehmes Wohnklima bekannt ist. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Arztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der nahen Bushaltestellen besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen. Die umliegenden Parks und der Grunewald bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Treppenhaus



Breite Straße

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

# Exposé - Galerie



Café



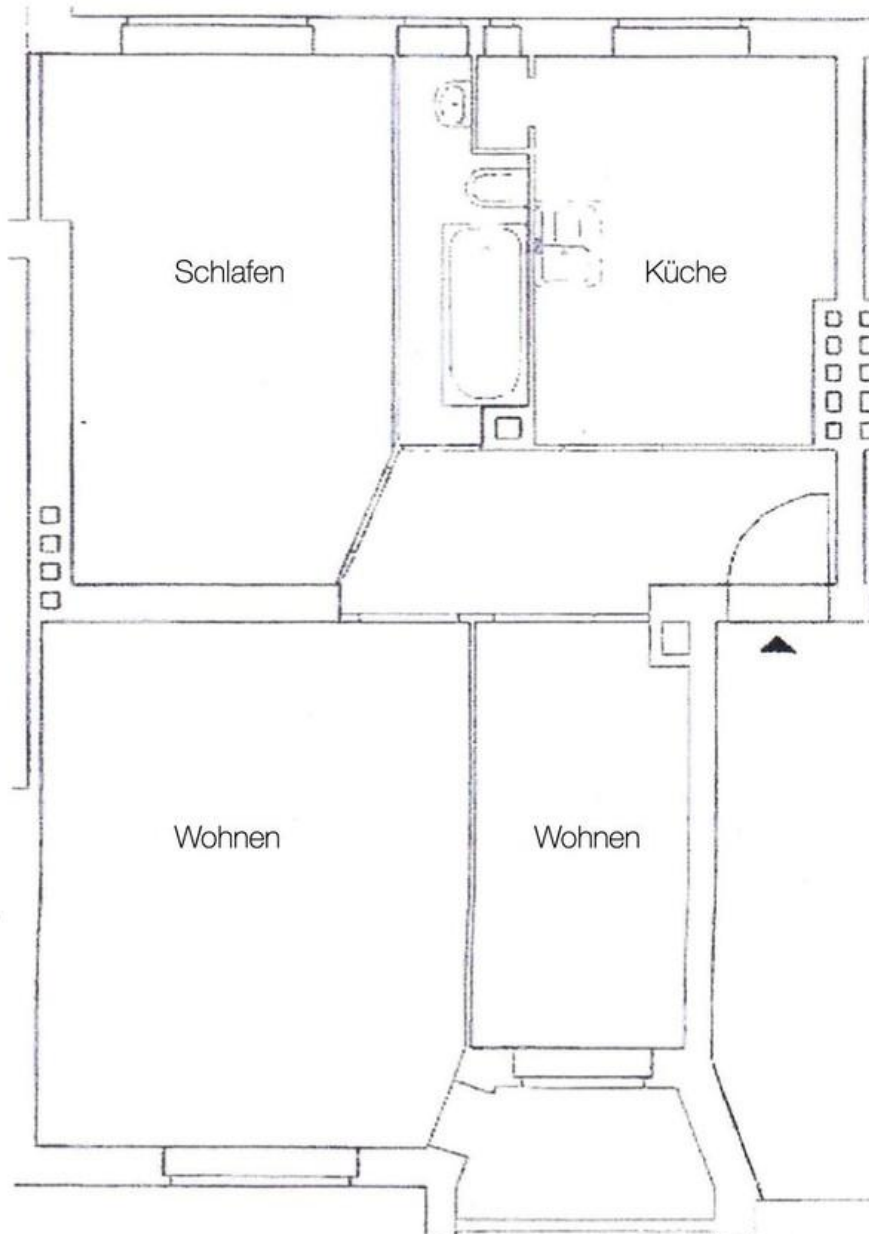
Umgebung



Rathaus

# Exposé - Grundrisse

Grundriss



Grundriss der Wohnung



# Exposé - Grundrisse

Grundriss

