

Exposé

Wohnung in Berlin

Bezugsfreie Loggiawohnung in Friedrichsfelde im 8. Liftstock



Objekt-Nr. OM-313457

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Sewan

10319 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.11.2024
Etagen	9	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	218 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese unvermietete Wohnung (61,15m² Wohnung + 6,06m² Loggia) ist ab 1. November beziehbar und liegt im 8. von 9 Stockwerken und bietet daher großartige Aussicht, lässt sich auch in heißen Sommern gut lüften und in kalten Wintern leicht heizen.

Da das Wohnhaus bei der großen Sanierung 2010 wärmetechnisch auf den neuesten Stand gebracht wurde (HWB = 65kWh/m²a), ist sie ganzjährig angenehm zu bewohnen und man braucht sich mit der Fernwärme um nichts kümmern. Und das bei sehr niedrigen Heizkosten.

Breitbandinternet ist verfügbar.

Der Lift Zugang ist genau gegenüber der Wohnung, daher gibt es trotz vollem Komfort keine Lärmbelästigung durch diesen.

Diese sehr platzeffizient geschnittene Wohnung empfängt in einen sehr gut nutzbaren Eingangsbereich, von dem alle Räume zentral erreichbar sind.

Das geflieste Badezimmer ist hell und vermittelt angenehme Platzverhältnisse und erlaubt einen Weitblick bis zum Fernsehturm.

Die Küche ist mit einer zweizeiligen Einbauküche ausgestattet die nicht mehr ganz tafrisch ist, aber immer gut gepflegt wurde.

Das zentrale Zimmer hat ein großes Fenster und ist auch im Winter sehr hell. Dieses Zimmer ließe sich bei Bedarf in 2 Zimmer teilen, wodurch noch ein kleines Kinder-/Arbeitszimmer entstehen würde.

Das Loggiazimmer bietet sich als Wohnzimmer an, es wird über die Loggia optimal belichtet.

Die Loggia kann auf Grund der gut schließenden Glastüren entweder sehr luftig oder auch bei Schlechtwetter oder im Winter wie ein Wintergarten genutzt werden. Die Aussicht ins Grüne macht diesen Wohnungsteil noch beliebter.

Ein trockenes Kellerabteil steht zur Verfügung. Es gibt auch einen versperrbaren Fahrradraum. Es kann ein privater Auto-Stellplatz über die Hausverwaltung angemietet werden, es stehen aber auch genug öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Ausstattung

Die Wohnung kann entweder selbst bezogen werden (leer oder teilmöbliert), auf jedem Fall mit Einbauküche und Badezimmer. Aber auch (über die Hausverwaltung oder privat) vermietet werden und eignet sich so auch als Investitionsobjekt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkaufspreis ist ein Richtpreis. Es fällt keine Käuferprovision an, aber natürlich alle anderen Kaufnebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, etc.).

Durch die effiziente Verwaltung ist das Wohngeld sehr niedrig, eine genaue Aufschlüsselung erfolgt bei besichtigung.

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Sehr ruhige Lage mit viel grün, aber trotzdem verkehrsmäßig gut angebunden. U5 Friedrichsfelde ist 1,1km entfernt (schöner Weg durch Parkweg), U5 Tierpark ebenso 1,1km

entfernt, S2/S5 Betriebsbahnhof Rummelsburg ist 1,2km entfernt, die Spree mit der Rummelsburger Bucht nicht viel weiter.

Kitas und Schulen sind in der direkten Umgebung, ebenso Läden. Bushaltestellen sind auch direkt vor dem Haus.

Infrastruktur:

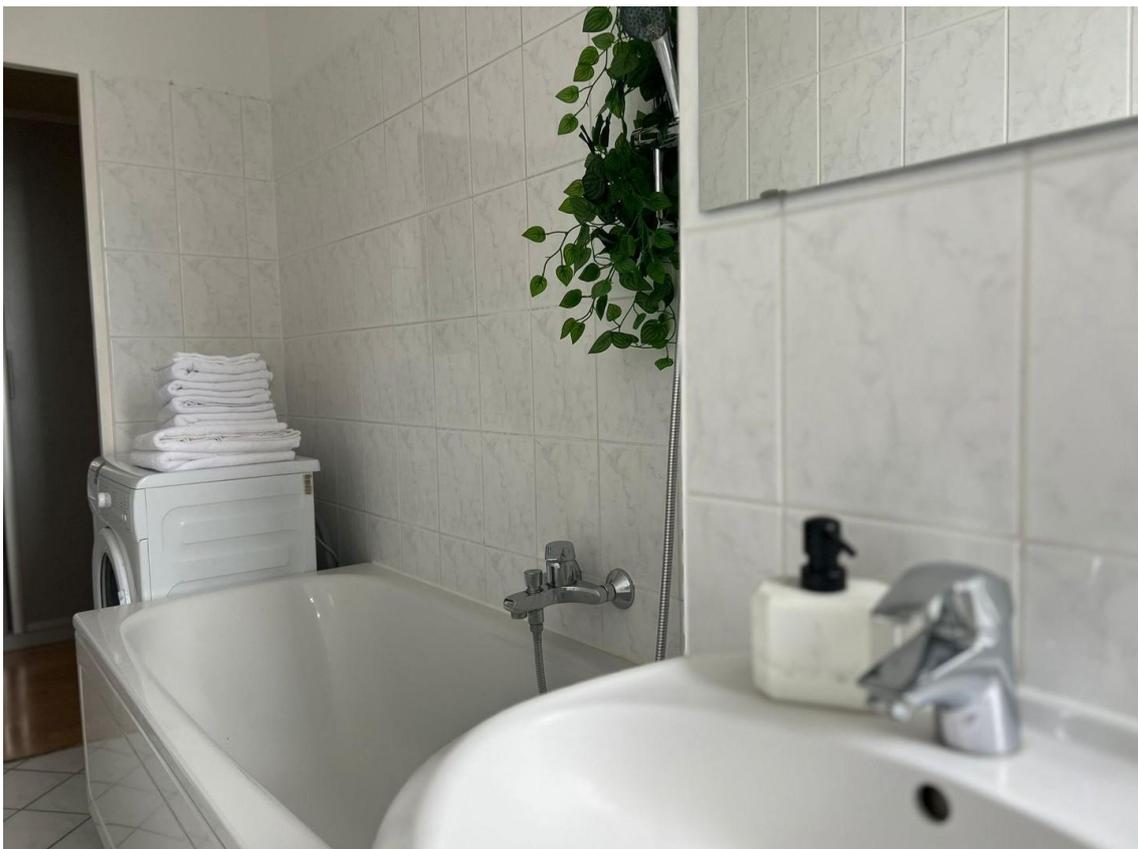
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne

Exposé - Galerie



Ausblick zum Fernsehturm



Loggia Zimmer

Exposé - Galerie



Loggia Zimmer



Loggia mit geschlossenen Türen

Exposé - Galerie



mittleres Zimmer



mittleres Zimmer/ abteilbar

Exposé - Galerie



Vorzimmer vor Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



trockenes Kellerabteil

Exposé - Grundrisse

