

Exposé

Wohnung in Berlin

**Helle 4 Zi Whg mit Balkon WG fähig Dielenboden Altbau
central Neukölln bezugsfrei / ready to move in**



Objekt-Nr. **OM-315618**

Wohnung

Verkauf: **489.000 €**

12059 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	165 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

(English version below)

Sehr helle 4-Zimmer-Wohnung im 2. OG, WG-fähig, alle Zimmer, Küche und Bad sind vom Flur aus zugänglich (WG-fähig). Eingebautes Hochbett in dem Zimmer mit Balkon.

Flexibler Grundriss, zwei Zimmer sind mit einer Trockenbauwand geteilt, die einfach entfernt werden kann.

Sofort bezugsfrei.

English version:

Very bright 4-room apartment, 2nd floor, suitable for flatshare, all rooms, kitchen, and bathroom are accessible from the hallway. Built-in loft bed in the room with the balcony.

Flexible floor plan: two rooms are divided by a drywall partition that can be easily removed.

Available immediately.

Ausstattung

(English version below)

Altbau-Charme pur: Original Holztüren mit Messing-Beschlägen, wunderschöne Doppelkasten-Holzfenster mit Messing-Griffen (auf einer Hausseite doppelt isolierverglaste Kunststoff-Fenster), aufgearbeiteter Original Echtholzfußboden (mit Hartwachsöl geölt).

In der Küche Anschlüsse für Waschmaschine, Spülmaschine, Elektroherd. Eigenes Kellerabteil. Glasfaseranschluss / Internet über Kabel bis zu 1.000 Mbit/s.

In 2015 komplette Kernsanierung (Elektrik, Heizung, Rohre, Badezimmer), in 2024 Aufarbeitung des Echtholz-Dielenfußbodens und Restaurierung der Original Echtholz Türen, malermäßige Überarbeitung der Wände, Decken, Fenster.

Heizung und Warmwasser wird durch die Gasetagenheizung JUNKERS ZWN 18-6 KE (Einbau 2015) generiert.

English version:

Old building charm at its finest: original wooden doors with brass fittings, beautiful double-cased wooden windows with brass handles (on one side, double-glazed plastic windows), refurbished original hardwood flooring (oiled with hard wax oil).

Kitchen connections for washing machine, dishwasher, electric stove. Private basement compartment. Fiber optic connection/internet via cable up to 1,000 Mbit/s.

Complete renovation in 2015 (electricity, heating, pipes, bathroom), refurbishment of hardwood flooring and original wooden doors in 2024, repainting of walls, ceilings, windows.

Heating and hot water are provided by the JUNKERS ZWN 18-6 KE gas heater (installed in 2015).

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

(English version below)

Hausgeld, z. Zt. 165 Euro monatlich (bereits inklusive Zuführung Instandhaltungsrücklage in Höhe von z. Zt. 37,92 Euro monatlich)

Instandhaltungsrücklage insgesamt: ca. 70.000 Euro

Es befinden sich 12 Einheiten in der WEG.

English version:

House maintenance fee: currently €165 per month (including the current allocation to the maintenance reserve of €37.92 per month).

Total maintenance reserve: approximately €70,000

There are 12 units in the homeowners' association (HOA).

Lage

(English version below)

Die Wohnung liegt in bester Neukölln-Lage, zwei Minuten fußläufig vom S-Bahnhof Sonnenallee (Ringbahn, direkte Busse zum Flughafen BER und zum Hauptbahnhof). Von dort gelangen Sie schnell zum Südkreuz (10 Min.), Ostkreuz (6 Min.), Alexanderplatz (15 Min.), Flughafen BER (30 Min.), Hauptbahnhof (22 Min.), Friedrichstr. (20 Min.).

Der Schillerkiez und Weserkiez mit seinen unzähligen netten, teilweise auch ganz schön hippen, Cafés und Restaurants und Sterne-Restaurants ist fußläufig in 5 Min erreichbar. Auch direkt um die Ecke finden Sie gute Cafés. Der Neuköllner Schifffahrtskanal, wo man im Sommer am Ufer ein Glas Wein trinken kann, ist in 4 Min. zu Fuß erreichbar.

In 3 Min. erreichen Sie THE SHED, der New Work Space, der gerade in der Fertigstellung ist und am Ufer des kleinen Wasserlaufs Organisationen wie Amnesty International, Blinkist, Foundever und den neuen Campus der SRH Hochschule beherbergt. Auf der anderen Seite eröffnet gerade der ESTREL Tower, der Berlin ein bisschen New York-Feeling gibt...

English version:

The apartment is located in the best part of Neukölln, a two-minute walk from the S-Bahn station Sonnenallee (ring train, direct buses to BER airport and central station). From there, you can quickly reach Südkreuz (10 min.), Ostkreuz (6 min.), Alexanderplatz (15 min.), BER Airport (30 min.), Central Station (22 min.), Friedrichstr. (20 min.).

The Schillerkiez and Weserkiez, with its countless nice, and sometimes very hip cafes and restaurants, including fine dining options, are within a 5-minute walk. Good cafes are also just around the corner. The Neukölln Shipping Canal, where you can enjoy a glass of wine on the banks in the summer, is a 4-minute walk away.

Within 3 minutes, you can reach THE SHED, a new workspace currently under construction, located on the banks of the small waterway and home to organizations like Amnesty International, Blinkist, Foundever, and the new SRH University campus. On the other side, the ESTREL Tower is just opening, bringing a bit of New York flair to Berlin...

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



2. Zimmer links

Exposé - Galerie



3. Zimmer links mit Hochbett



3. Zimmer links mit Hochbett

Exposé - Galerie



3. Zimmer links mit Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Altbau-Charme: Original Messin

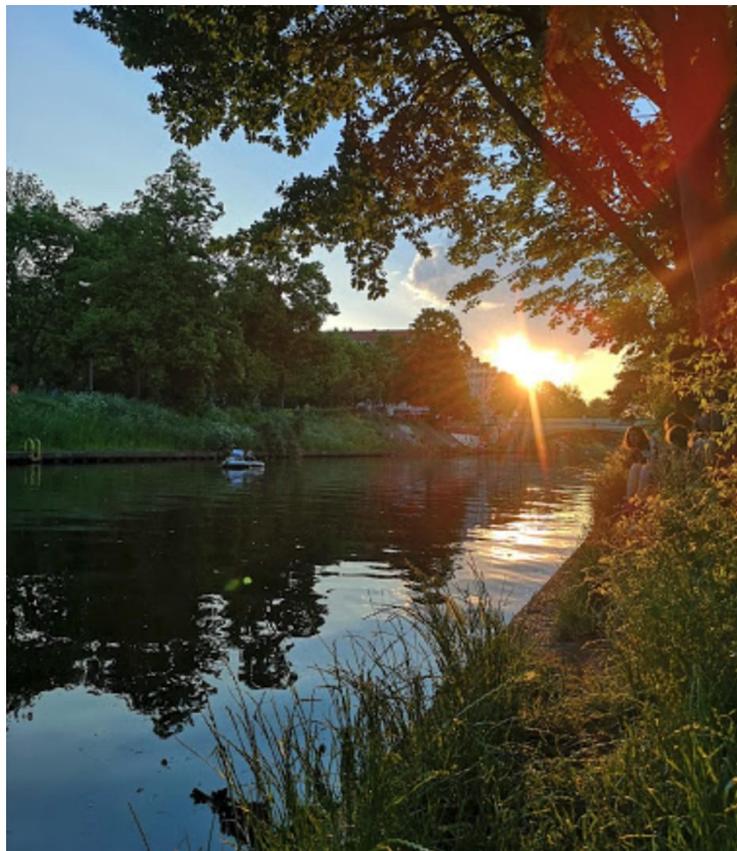


Tageslicht-Bad

Exposé - Galerie



Umgebung: Café um die Ecke

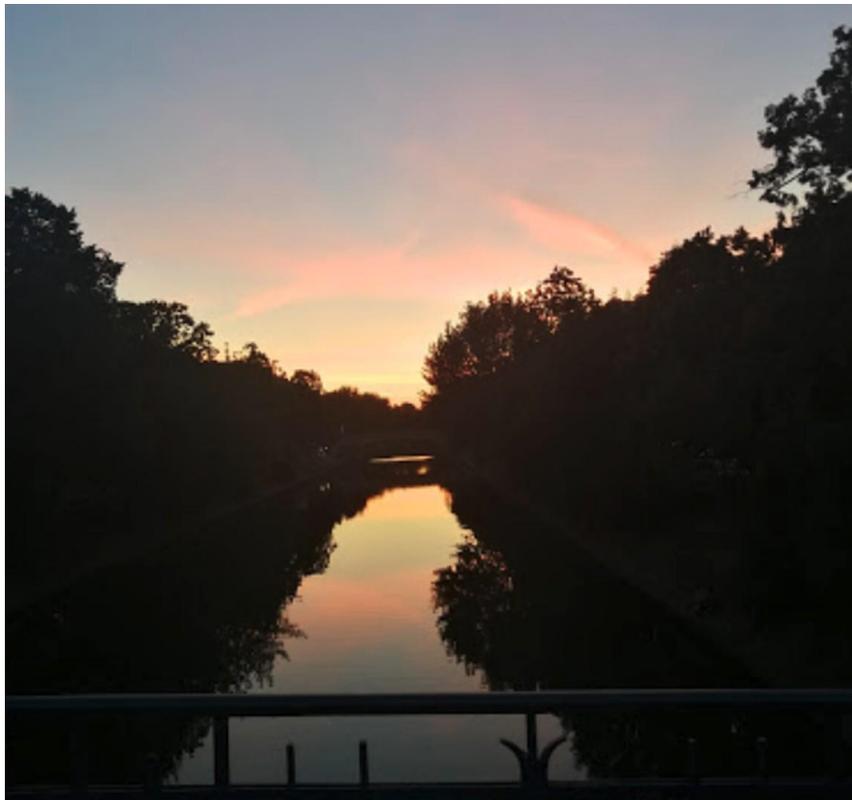


Umgebung: Am Ufer sitzen

Exposé - Galerie



Neuköllner Schifffahrtskanal



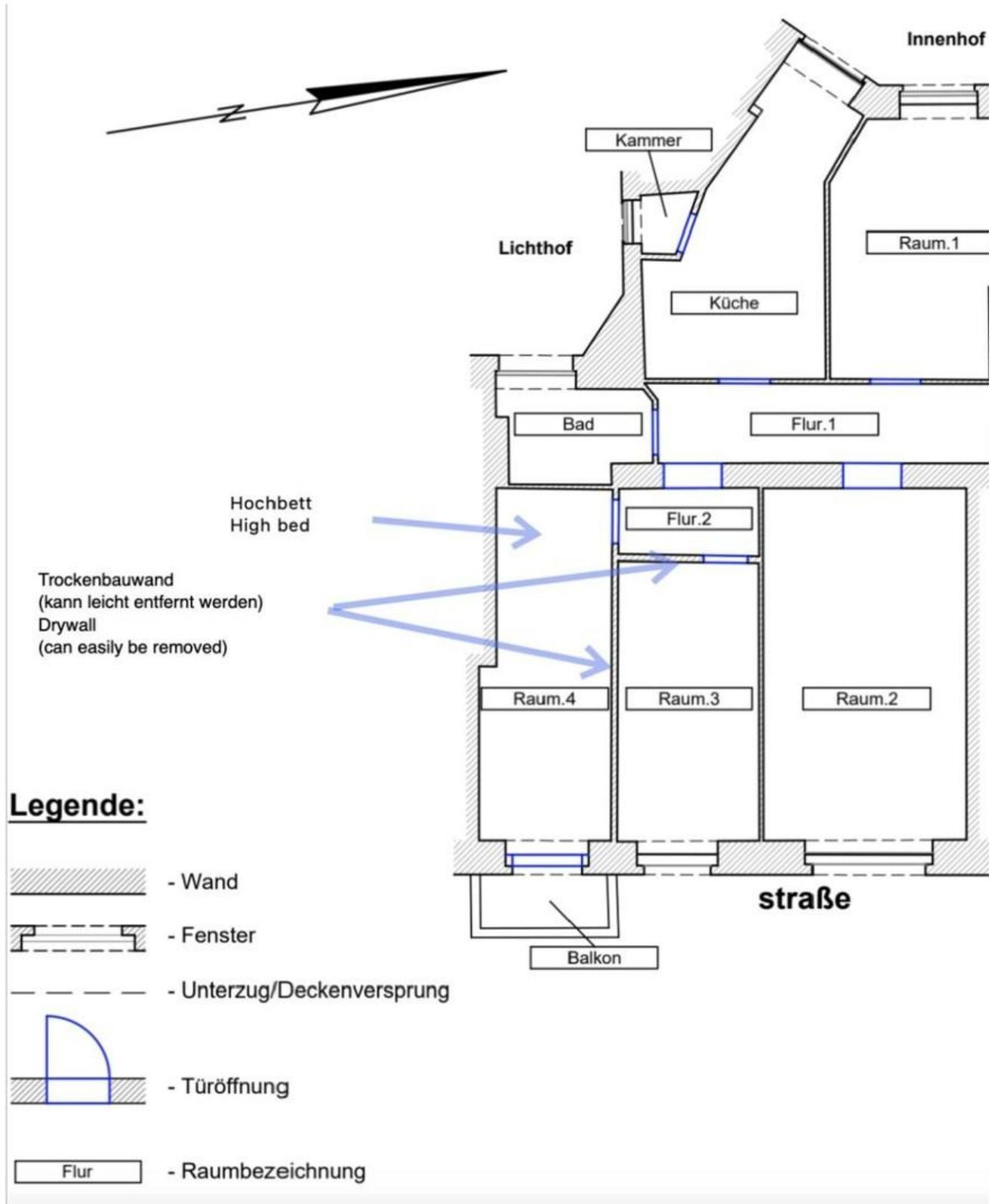
Umgebung: Wasser

Exposé - Galerie

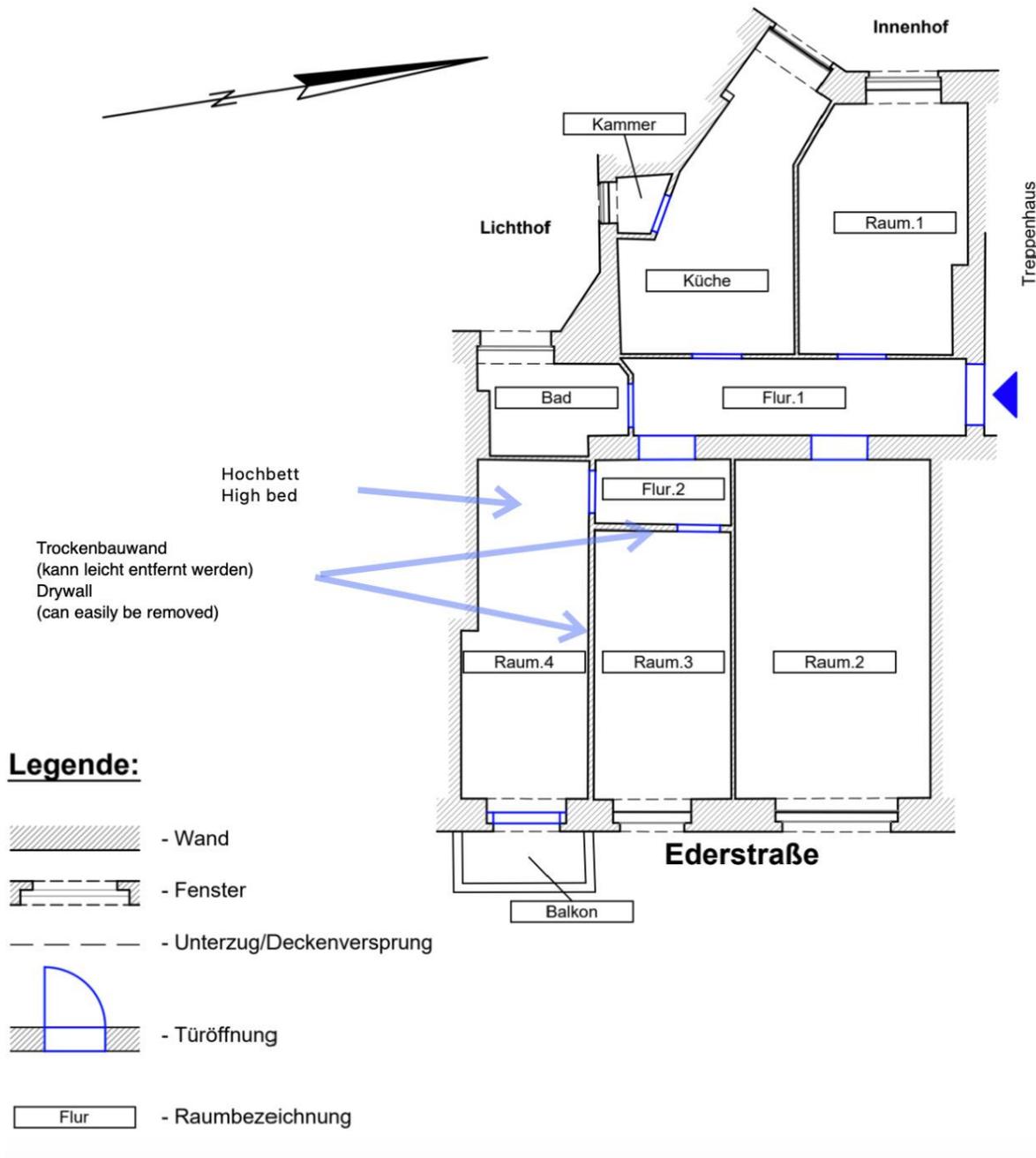


direkte Umgebung: THE SHED

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

