

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Top renovierte und geräumige 3-Zimmerwohnung mit tagesbelichtetem Dusch-& Wannenbad und Wintergarten**



Objekt-Nr. OM-316455

### Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

12157 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahmedatum	23.12.2024
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,23 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	337 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einer denkmalgeschützten Wohnanlage aus den 30er Jahren, die im Jahr 2006 liebevoll und aufwändig renoviert wurde. Der grüne, parkähnliche Innenhof wird von der Anlage umrahmt.

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit guten Parkmöglichkeiten. Sie bietet eine hohe Flexibilität durch die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Stadtautobahn A 100. Der Bahnhof Südkreuz ist in etwa 1,5 km gut und bequem erreichbar. Zudem sind die Einkaufsmeile Schloßstraße und der Akazienkiez mit ihrem besonderen Berliner Flair in kurzer Zeit erreichbar.

## Ausstattung

Diese helle und großzügige 3-Zimmer-Stadtwohnung wurde vor 10 Jahren umfassend saniert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Wände wurden fein gespachtelt und frisch geweißt. Der Parkettboden ist in ausgezeichnetem Zustand, die Küche und das Badezimmer wurden elegant gefliest.

Die Elektrik wurde ebenfalls vor 10 Jahren erneuert und befindet sich noch immer auf einem sehr guten, modernen Stand, inklusive zeitgemäßer Schalter und Steckdosen. In jedem Wohnraum sind TV- und Telefonanschlüsse vorhanden; im Wohnzimmer gibt es sogar zwei TV-Anschlüsse für flexible Aufstellungsmöglichkeiten des Fernsehgeräts.

Die Wohnung wurde im Sommer 2024 nochmal umfassend renoviert.

Der Grundriss der Wohnung ist durchdacht und großzügig. Jeder Raum ist separat zugänglich, und die großen Fensterfronten sorgen für viel Licht, selbst an bewölkten Tagen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie durch eine Doppeltür zur geräumigen West-Loggia, die einen schönen Blick auf den begrünten Innenhof bietet. Diese Loggia ist ideal für einen Essplatz und lädt auch bei weniger gutem Wetter zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Die modern geflieste Küche verfügt über alle notwendigen Anschlüsse sowie ein integriertes Unterputzradio. Dank der vielen Steckdosen, die auch in bequemer Arbeitshöhe angebracht sind, sind Ihrer kreativen Küchenorganisation keine Grenzen gesetzt. Die elegante Küche mit Echtholz-Arbeitsplatte, welche 2015 eingebaut wurde, bietet viel Stauraum und lässt keine Wünsche offen.

Das geschmackvoll geflieste Vollbad ist mit Grohe-Armaturen, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche mit Echtglasabtrennung, einem Hänge-WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Tageslicht gelangt durch ein Fenster herein, und das Unterputzradio mit Lautsprechern verwandelt das Badezimmer in einen idealen Rückzugsort zum Entspannen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt effizient über Fernwärme, was kostensparend ist und den Komfort erhöht.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kostenfreie öffentliche Parkplätze direkt vor der Tür.

Hier noch einmal die Ausstattung in Stichpunkten

gegliedert:

**KURZBESCHREIBUNG:**

+ Elektrik erneuert vor 10 Jahren

- + zahlreiche Steckdosen
- + Blick auf den ruhigen Innenhof
- + Zentralheizung
- + keine Durchgangszimmer
- + Gegensprechanlage
- + großzügiger, trockener Kellerraum

Wohnzimmer:

- + Parkettboden
- + West-Loggia mit Flügeltüren
- + 2 TV- sowie 1 Telefonanschluss

Schlafzimmer:

- + Parkettboden
- + TV- sowie Telefonanschlüsse
- + Toller Sonnenaufgang durch Ostausrichtung
- + Toller Ausblick auf Berlins größte Kleingartenkolonie

Arbeits-/Kinderzimmer:

- + Parkettboden
- + TV- sowie Telefonanschlüsse
- + Toller Sonnenaufgang durch Ostausrichtung
- + Toller Ausblick auf Berlins größte Kleingartenkolonie

Badezimmer:

- + tagesbelichtet mit eigenem Fenster
- + Boden und Wände gefliest
- + Badewanne
- + separater Dusche mit Echtglasabtrennung
- + Handtuchheizkörper
- + Unterputzradiansystem
- + Downlights

Küche:

- + Waschmaschinen- sowie Spülmaschinenanschluss
- + Boden gefliest
- + Unterputzradiansystem
- + Einbauküche mit Echtholz-Arbeitsplatte

Diele:

- + Parkettboden

+ Downlights

+ Gegensprechanlage

Die Wohnung stellt für Kapitalanleger ein sinnvolles, ausgewogenes Investment dar, um einen nachhaltigen Ertrag wie auch einen Wertzuwachs zu erwirtschaften.

Die Kombination aus Altbaucharme und modernen Stilelementen ist einzigartig zu sonstigen Wohnungsangeboten.

Die Wohnanlage unterliegt dem Erbbaurecht: der Erbbaurechtsvertrag läuft noch 80 Jahre und der monatliche Erbbauzins beträgt ca. 49 €.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Feel free to also contact us in English!

## Lage

Schöneberg ist eine gefragte Wohngegend mit einem einzigartigen Wohnflair. Die Wohnung liegt in der Nähe zum Akazienkiez, zur belebten Schloßstraße und zum Volkspark „Insulaner“. Die gegenüberliegende Kleingartenanlage bietet nicht nur einen schönen Ausblick aus den Schlafzimmern, sondern lädt auch für gemütliche Spaziergänge, zum Joggen oder Gassi gehen ein.

Hier genießen Sie eine ruhige Atmosphäre und dennoch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie gute Parkmöglichkeiten. Der S-Bahnhof Friedenau (S1) und Priesterweg (S2/25) sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Buslinien 187, 143 und 246, die es ermöglichen, in nur 15 Minuten zur Friedrichstraße zu gelangen.

Für die tägliche Versorgung finden Sie einen Supermarkt und eine Bäckerei direkt vor der Haustür. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Apotheken, Ärzte, Blumenläden und Restaurants, etc., sind nur fünf Minuten entfernt in der Cranachstraße.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer Waschbecken



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC-Dusche



Badewanne

# Exposé - Galerie



Küche



Küche (rechts)



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten (Eingang)

# Exposé - Galerie



Wintergarten (links)



Wintergarten (rechts)

# Exposé - Galerie



Innenhof (Westblick)



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer

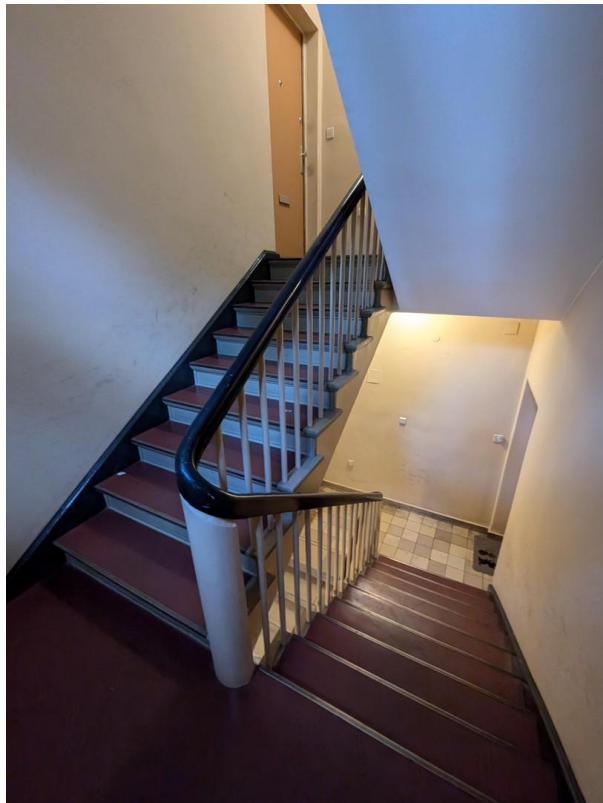


2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

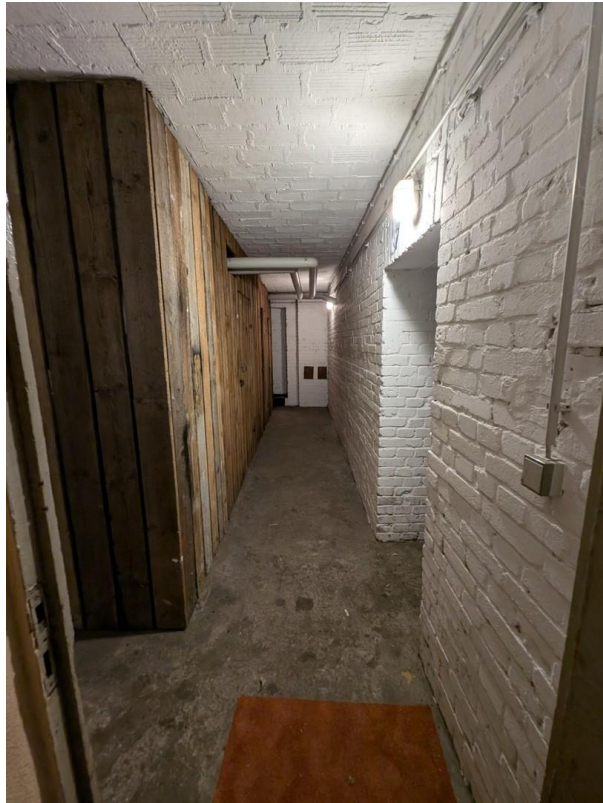


Straßenseite (Ostblick)

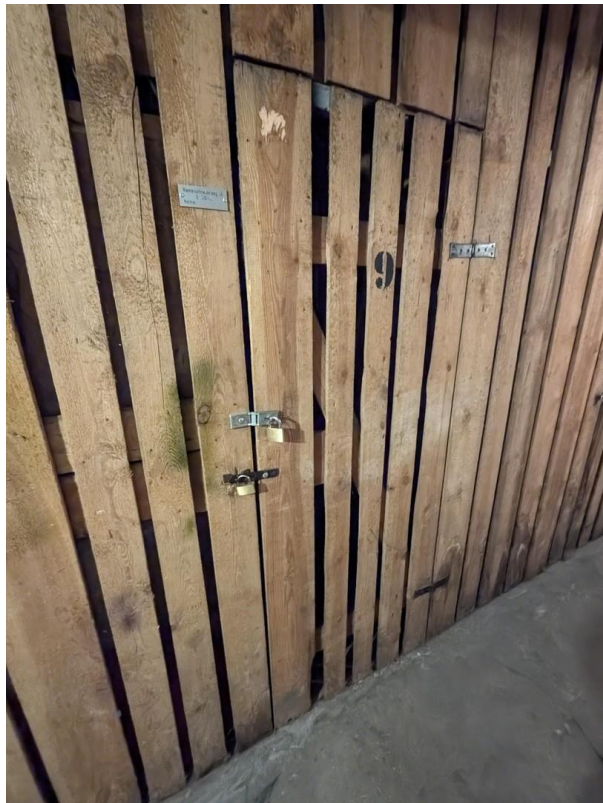


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Kellerflur



Kellertür



# Exposé - Grundrisse

