

Exposé

Wohnung in Berlin

**60qm Altbau direkt vom Eigentümer, bezugsfrei, neue
Therme, neues Bad**



Objekt-Nr. **OM-316663**

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Schmidt

13359 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich verkaufe die Wohnung als Eigentümer und habe diese selbst bewohnt, die Wohnung wird komplett FREI übergeben. Die Wohnung liegt im 4. OG eines Mehrfamilienhauses an der Osloer Straße. Die WEG hat einen hohen Anteil an Selbstnutzern (>50%) und entsprechend ist der Eigentümergemeinschaft daran gelegen, das Haus immer in Ordnung zu halten. Alle Protokolle der ETV sind vorhanden. Die Erhaltungsrücklage der ETG betrug zum 31.12.2023 €285.000, wovon 3% direkt auf die Einheit zurückzuführen sind (€8.500).

Die Wohnung ist sowohl zur Eigennutzung oder auch als Kapitalanlage geeignet.

Ausstattung

Die Wohnung selbst ist, bis auf das Bad, komplett mit Holzdielen ausgestattet (siehe Bilder).

Die Einbauküche ist aus dem Jahr 2013 und hat einen Gasherd + E-Ofen. Anschluss für Waschmaschine und Stellplatz unter der Arbeitsplatte sind vorhanden.

Das Bad wurde 2020 von einer Fachfirma komplett saniert (Rechnungen vorhanden) und abgedichtet. Das Bad hat ein eigenes Fenster.

Die Gastherme (Viessmann Vitodens) wurde 2017 neu installiert und seitdem jedes Jahr von der Fachfirma gewartet (Wartungsprotokolle vorhanden).

Auch wurden in 2020 die Türen neu lackiert.

Die Fenster sind doppelt verglaste Kunststofffenster.

Der Keller ist Altbautypisch (Holzverschläge) aber immer trocken.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt direkt an der Haltestelle Osloer Straße.

Mit der U8 ist man innerhalb von 10min am Rosenthaler Platz oder Alexanderplatz.

Mit der U9 innerhalb von 15min am Bahnhof Zoo / Kurfürstendamm.

Die Tram vor der Haustür fährt innerhalb von 8min ins Skandinavische Viertel (Björnsonstraße) mit Anbindung an die S-Bahn Bornholmer Straße.

Mit Kaufland gibt es einen Supermarkt in 5min Fußweg entfernt und auch alle sonstigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche vom Flur aus



Küche zum Flur

Exposé - Galerie



Küche mit Therme (von 2017)



Badezimmer (2020 saniert)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur mit Wohnungstür

Exposé - Galerie



Flur (von Wohnungstür aus)



Tür vom Wohnzimmer zum Flur

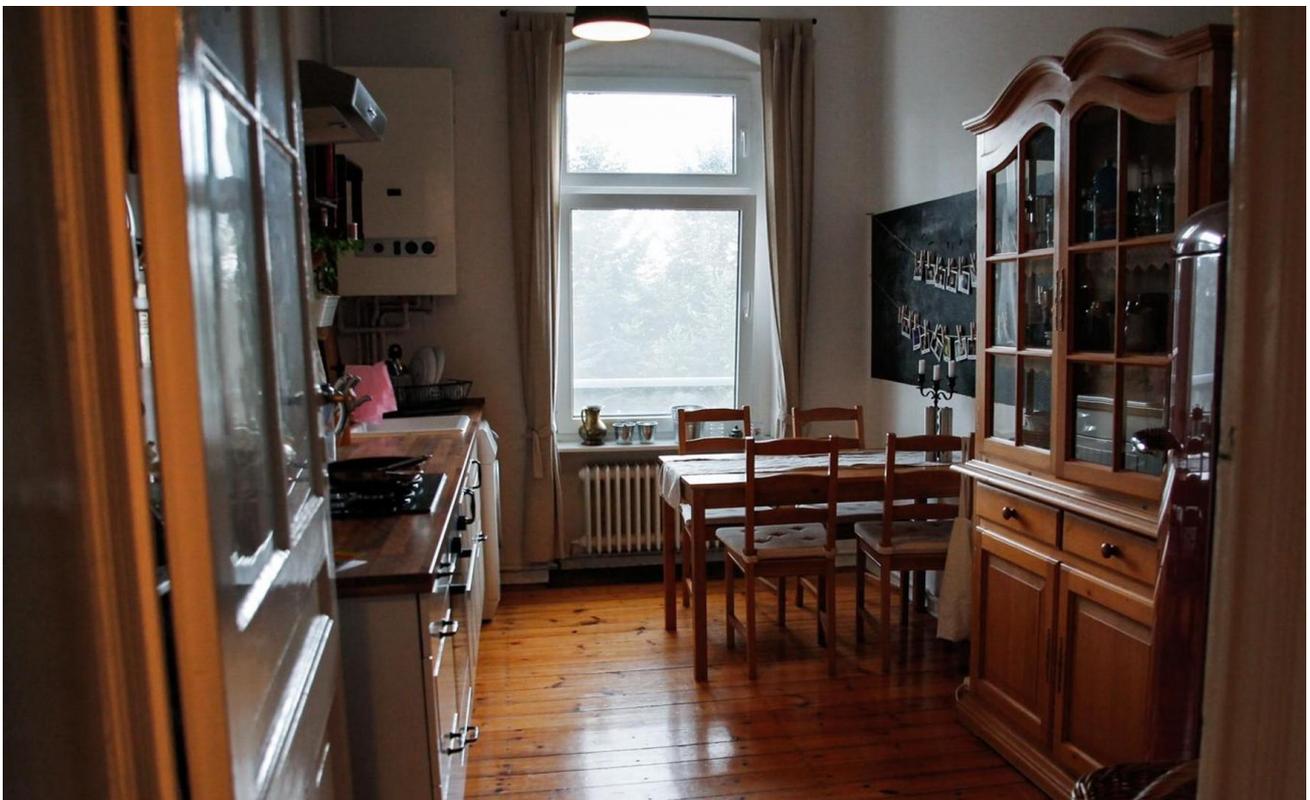


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Möblierungsbeispiel Wohnzimmer

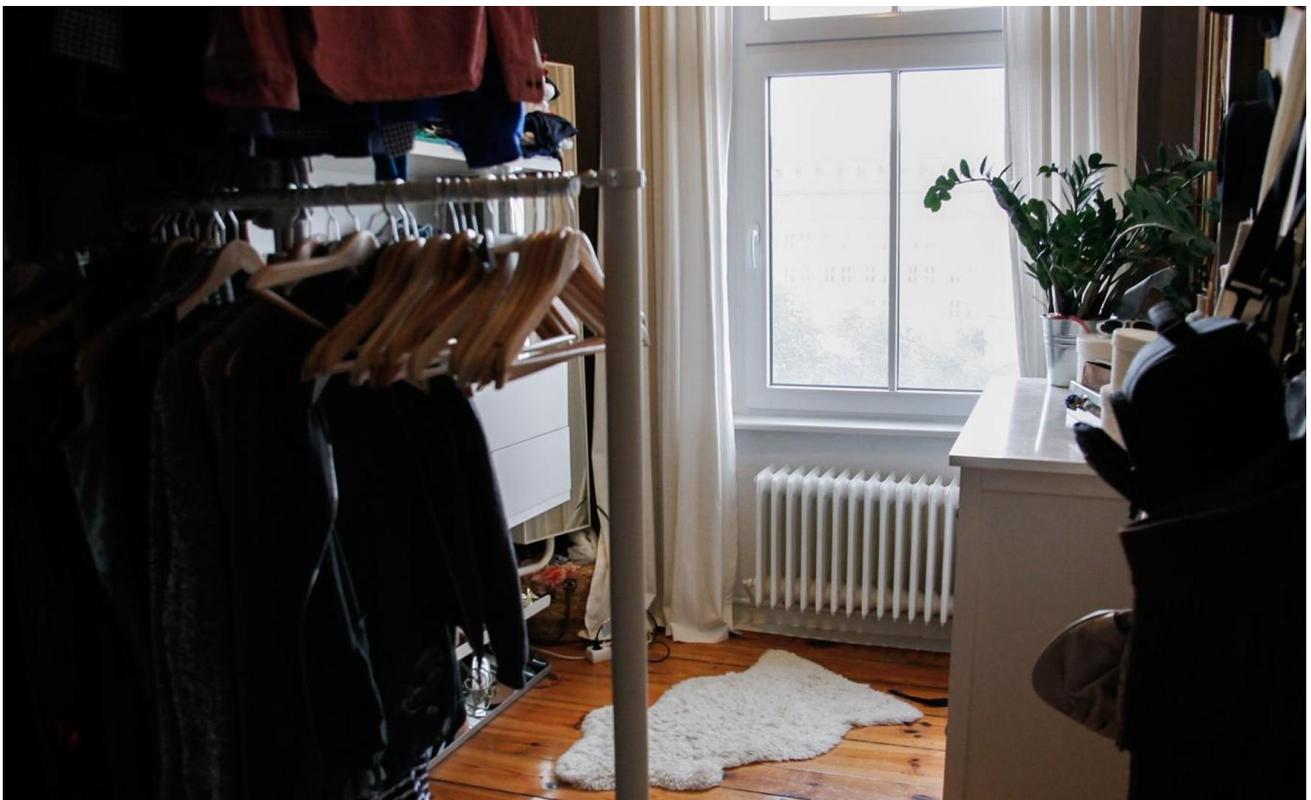


Möblierungsbeispiel Küche

Exposé - Galerie



Küchenzeile (Beispiel)



Möblierungsbeispiel Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

