

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Bezugsfreie 2,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon & Dachgeschoss provisionsfrei Friedenau



Objekt-Nr. OM-318803

#### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Lars Drouven

Riemenschneiderweg 2  
12157 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	373 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine sonnige 2,5 Zimmer Wohnung inkl. Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung befindlichen Dachgeschoss. D.h. Sie haben zusätzlich zu der Wohnung, einen über das Treppenhaus erreichbaren, weiteren Raum, mit ca. 65 Qm<sup>2</sup> Grundfläche. Laut dem Bauamt Schöneberg, darf dieser zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Die Wohnung verfügt über 2,5 gut geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer, einen nach Süden ausgerichteten Balkon, eine großzügigen Küche, und ein Badezimmer mit Tageslicht.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil.

Das Baujahr der Immobilie ist 1938.

Das monatliche Hausgeld beträgt 373 €, wovon ca. 270€ auf einen potenziellen Mieter umlegbar wären.

Vor ca. 15 Jahren wurde in dem Haus eine Strangsanierung durchgeführt und die Klingelanlage erneuert. Die Dacheindeckung wurde vor ca. 8 Jahren erneuert.

Für das Grundstück besteht ein Erbbaurecht. Dieser Vertrag besteht bis zum Jahr 2105. Der monatliche Erbbauzins beträgt 44€.

Die Immobilie wird provisionsfrei vom Eigentümer verkauft.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über einen Holzdielenboden.

Besichtigungen sind ab dem 30.10.24 möglich.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in den Grazer Gärten in Berlin Schöneberg.

Der Riemenschneider Weg ist eine ruhige Parallelstraße vom Grazer Damm. Parkzonenfreie Parkplätze sind jederzeit verfügbar.

Die Buslinien 143, 187 und 246 sowie S-Bahn und der Bahnhof Südkreuz sind fußläufig zu erreichen.

Die Schloßstraße erreichen Sie innerhalb von 10 Minuten zu Fuß.

Ein Lidl Supermarkt ist ca. 100 m entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer



Balkon



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Flur mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Bad



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Spielplatz vor dem Eingang



Spielplatz im Garten