

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei! Modernisiert und bezugsfrei/-bereit! 2-Zimmerwohnung mit Sonnenbalkon**



Objekt-Nr. **OM-321505**

### Wohnung

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:  
Melisa Odag

Halskestraße  
12167 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	344 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine liebevoll und hochwertig sanierte

Wohnung, die lediglich aufgrund privater Veränderungen verkauft wird.

Der Grundriss wurde modernisiert und aus der kleinen Kammer und dem zu engen Bad wurde ein modernes Badezimmer mit Regendusche und Spa-Feeling hergestellt.

Neben den schönen Fliesen sind auch hochwertige Armaturen eingebaut. Eine Waschmaschine von Samsung (fast wie neu) ist ebenfalls vorhanden. Die gut abgestimmten Badmöbel verbleiben ebenfalls.

Die Küche wurde neu konzipiert und wirkt trotz des Landhauscharakters modern mit den spanischen Designfliesen. Die Küche ist inklusive Kühlschrank voll ausgestattet (Herd und Ofen von AEG / Siemens).

Es ist sogar ein Geschirrspüler verbaut.

Im Schlafzimmer wurde ein begehbare Kleiderschrank eingebaut, der sehr viel Stauraum bietet. Mit 2 Schiebetüren lässt er sich schließen und somit vom Schlafbereich abtrennen. Im Schlafzimmer verbleibt das luxuriöse Wasserbett, sowie die restliche Ausstattung.

Auch die Deckenlampen verbleiben, die durch den Schalter bedienbar sind oder bequem vom Bett aus mit einer Fernbedienung. Das Schlafzimmer geht zum ruhigen Hof raus und man kann problemlos mit offenem Fenster schlafen.

Das Wohnzimmer ist: hell, geräumig und ist mit einem Fernseher, Schlafsofa und Marmor-Esstisch ausgestattet, wie auch einen Designheizkörper. Vom Wohnzimmer kommt man zum gemütlichen Balkon (Südostausrichtung), auf dem 2 Person gut sitzen können.

Die ganze Wohnung hat eine Dämmung im Deckenbereich, da sich darüber der ungedämmte Dachboden befindet. Somit wird Kälte wie auch Hitze gut abgefangen.

Die Heizkörper (alles Designheizkörper) und die gesamten

Heizungsleitungen wurden neu eingebaut.

Die Wände wurden professionell gespachtelt und gemalert.

Der Boden ist ein moderner und hochwertiger Vinylbelag mit Betonoptik (Quickstep).

Alle Türen in der Wohnung wurden erneuert.

Die Elektrik inkl. Steckdosen und Schaltern wurde in der gesamten Wohnung erneuert.

2016 wurden die Fenster erneuert wie auch die Wasserstränge (man kann das Leitungswasser trinken).

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zu der Wohnung. Das Haus aus dem Jahr 1956 ist in einem gepflegten Zustand und laut Energieausweis in einem 2002er Zustand.

## **Ausstattung**

Die Wohnung ist einer der modernisiertesten im Wohnkomplex. Sie weist neue Deckendämmung, gut verputzte Wände, Designerheizungen, sowie neue Heizungsleitungen und Wasserstränge, als auch neue Fenster und eine modernisierte Elektrik auf. Zum Kaufpreis zählt die komplette Möblierung und Ausstattung ohne Aufpreis.

Das heißt die Wohnung ist direkt einzugsbereit!

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer gutbürgerlichen

Wohngegend (Nähe Ecke Halskestr/Liliencronstraße) hinter dem

Haus befindet sich der Markusplatz mit seinem von Anwohnern angelegten Garten. Wenige Schritte hiervon entfernt sind

Einkaufsmöglichkeiten auf dem Steglitzer Damm (Edeka, Penny, Apotheken, Bäckereien usw.).

In ein paar Minuten entfernt liegen Bushaltestellen Richtung Steglitz - Schloßstraße/ Rheinstraße und der S-Bahnhof Südende mit der Möglichkeit innerhalb von 20-30 Minuten am Brandenburger Tor oder im grünen Brandenburg zu sein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Balkon

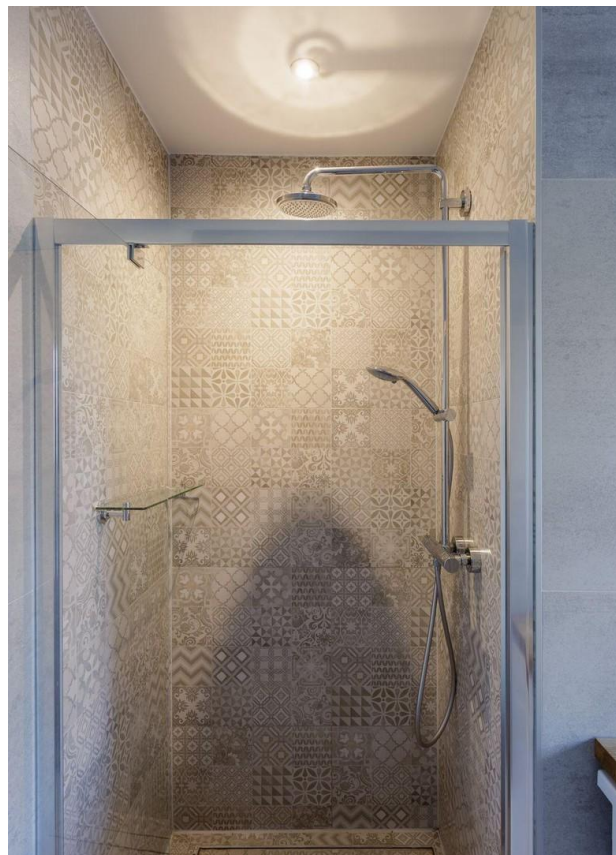


Südbalkon

# Exposé - Galerie



Hochwertiges Badezimmer



Badezimmer mit Regendusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Wasserbett



Schlafzimmer und Ankleide

# Exposé - Galerie



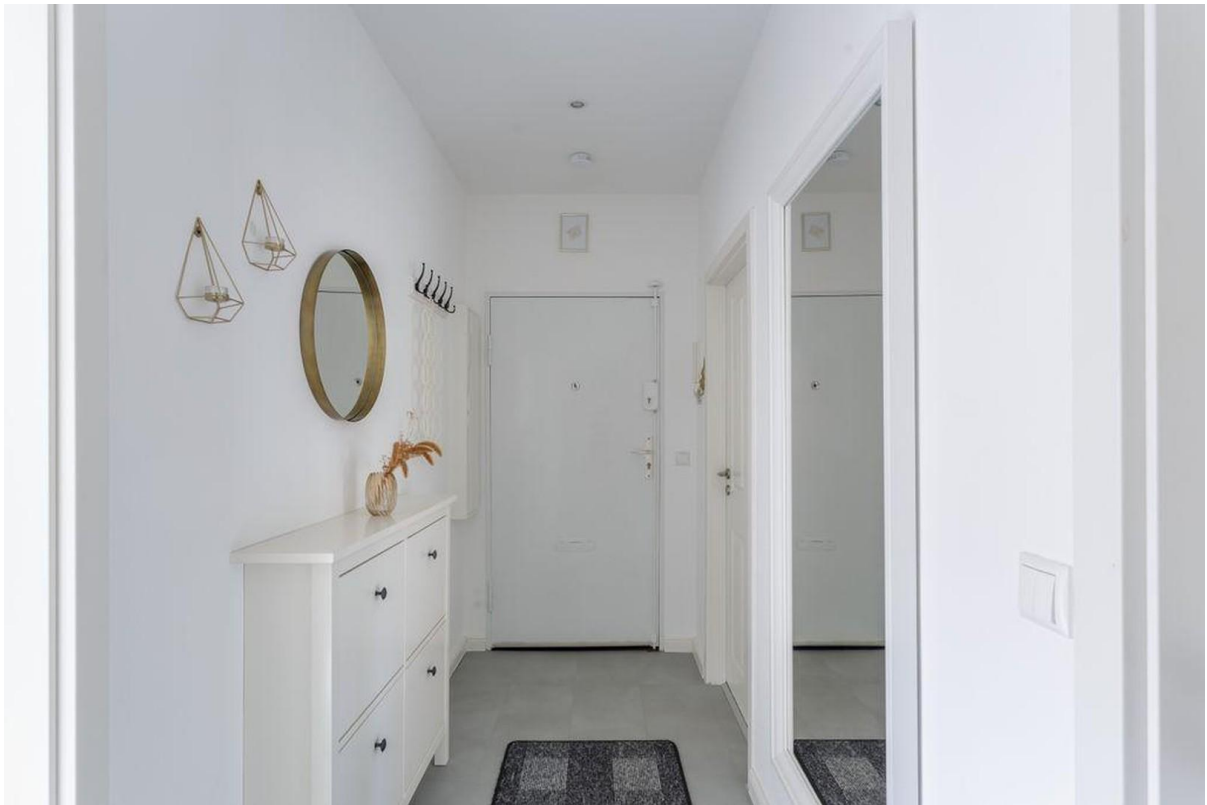
Küche mit Einbauküche



Einbauküche mit Kühlschrank

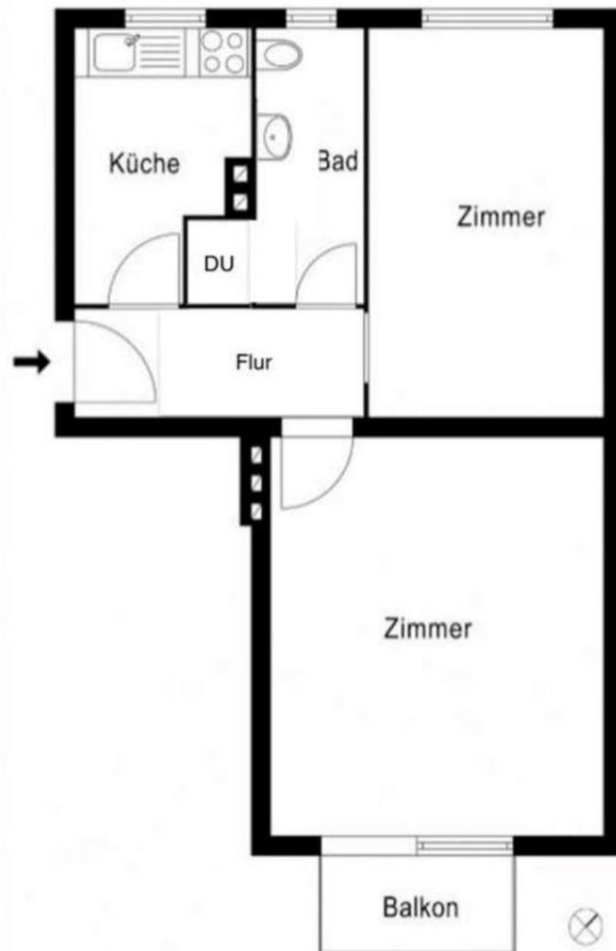


# Exposé - Galerie



Flur Richtung Eingang

# Exposé - Grundrisse



Internal