

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**420.000 € Wohnung 97 m<sup>2</sup> mit Garage zum Kauf / akt. vermietet / unvermietet wäre möglich**



Objekt-Nr. OM-321831

### Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Treskowallee 56  
10318 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 3,5 Zimmern und 97 m<sup>2</sup>, welche sich in einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohn- und

2 Gewerbeeinheiten befindet. Die alteingesessenen Gewerbe sind ein Kosmetikstudio und ein Fahrradladen. Die Mietparteien als auch Eigentümergemeinschaft, kennen sich viele

Jahre und haben einen freundschaftlichen Umgang miteinander.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1100 m<sup>2</sup>, mit einem großen und ausgebautem

Hof von ca. 600 m<sup>2</sup>. Auf dem Hinterhof gibt es 5 Stellplätze und 4 Garagen (wovon eine zur Wohnung gehört), welche über eine Einfahrt mit elektrischem Tor, neben dem Gebäude zu erreichen ist. Der Gartenbereich hat viele Pflanzen, Bäume, eine gepflasterte Terrasse und Sandkasten. Es ist ein eingezäunter Müllstellplatz vorhanden. Zu jeder WE gibt es einen Abstellraum / Verschlag, welche im EG vom Hof zu erreichen sind. Das Dach nebst Dachstuhl wurde vor ca. 15 Jahren neu eingebaut, wo dann auch eine UMTS-Antenne installiert wurde, welche zus. Einnahmen für die WEG generiert. Ebenfalls werden aktuell, alle Balkone inkl. Entwässerung etc. saniert, was spätestens im Dezember 2024 abgeschlossen sein wird. Das Haus ist sowohl von der Straße als auch vom Hof zugänglich. Das Treppenhaus ist im Eingangsbereich gefliest und die Treppen und weiteren Podeste sind mit Linoleum belegt. Die Wände sind glatt gespachtelt, mit Gewebetapete beklebt und mehrfarbig gestrichen. Eine umlaufende Stuckleiste trennt die beiden Wandfarben.

Die Wohnung hat allseitig doppelt verglaste Fenster mit einem erhöhten Anspruch an Schallschutz. Die Deckenhöhe in den Räumen beträgt ca. 3 Meter, wobei alle Decken mit einer Gipskartondecke und zusätzlicher Dämmung abgehängt wurden.

Die Küche hat eine Einbauküche, glatte Wände und einen Bodenbelag aus wertigem Laminat. Das Bad ist vollverflieselt und hat eine Wanne und Dusche. Flur und Schlafzimmer haben einen Bodenbelag aus wertigem Laminat und glatte Wände.

Dazu ist die Flurdecke selbsttragend und durch eine Deckenklappe mit Treppe begehbar, was zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Wohnzimmer hat an der Decke und den Wänden mehrere Stuckleisten und Strukturtapete, wobei der Boden ebenfalls mit Laminat belegt ist. Der Austritt zum Balkon, erfolgt auch über das WZ, worüber man einen weiten Ausblick über Karlshorst hat. Das Büro / Kinderzimmer, was durch eine Trennwand mit einem Oberlicht geteilt wurde, geht ebenfalls vom Wohnzimmer ab. Hier ist aktuell Auslegware verlegt und die Wände sind mit Strukturtapete beklebt und gestrichen.

## Ausstattung

Objekt Mehrfamilienhaus:

- Altbau bis 1945, gepflegt, renoviert und saniert
- 1 x Garage auf dem Hinterhof
- 1 x Abstellraum / Verschlag vom Hof EG zu erreichen
- Gartenmitbenutzung

Wohnung:

- Bad mit Wanne und Dusche
- Küche mit Einbauküche
- Sanierte Altbauwohnung mit einer Deckenhöhe von ca. 3,00 m
- Balkon mit Ausblick über Karlshorst

- Böden sind mit Laminat, Fliesen und Auslegware belegt
- Gipskartondecken mit Spots und teilw. glatt gespachtelten Wänden
- Kunststoffenster mit erhöhtem Schallschutz
- Heizung und Wasser über Gasetagenheizung
- Elektrik Standard

Derzeitige Nutzung der Wohnung:

Voll Vermietet / Wenn gewünscht, frei werdend

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Privatverkauf ohne Makler

## Lage

Die Wohnung befindet sich im 3. OG eines Mehrfamilienhauses im ruhigen Stadtteil Karlshorst / Lichtenberg, im Süd-Osten von Berlin.

Das Haus befindet sich an der Treskowallee, mit direkter Anbindung zu Tram und Bus. Der S-Bahnhof Karlshorst als auch Tierpark, sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Min. zu erreichen. Die HTW (Hochschule für Technik und Wirtschaft) ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hof Garagen



# Exposé - Galerie



Hof Garten



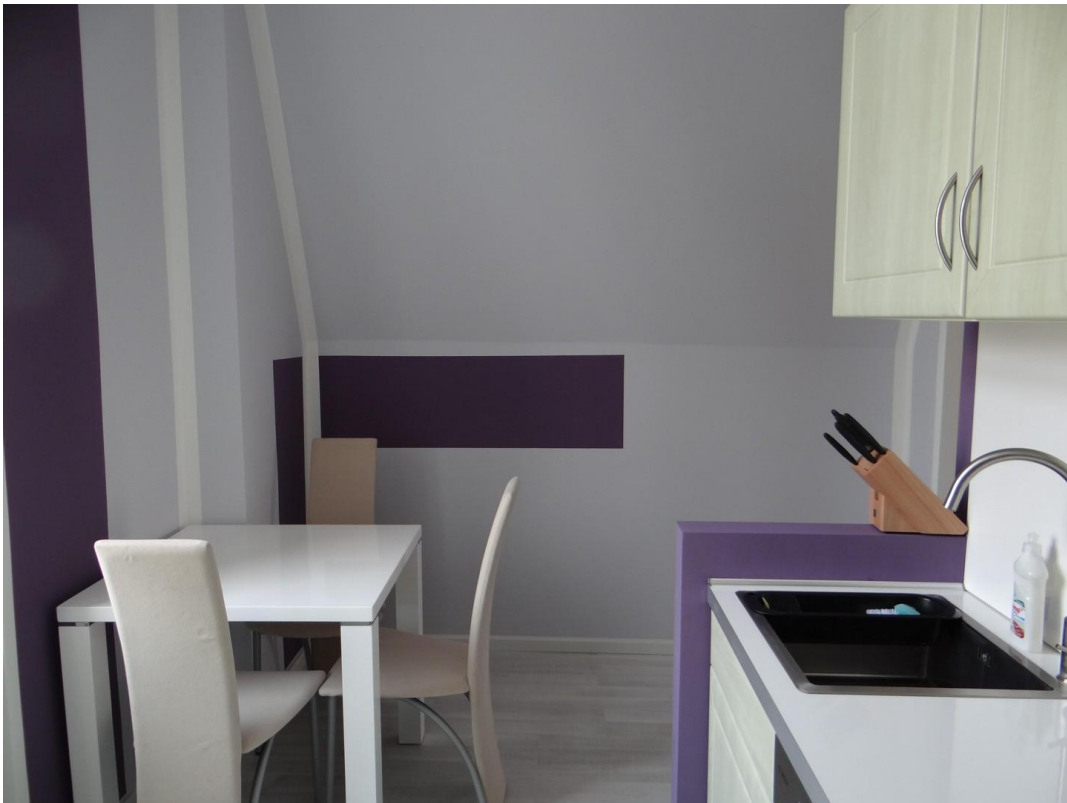
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

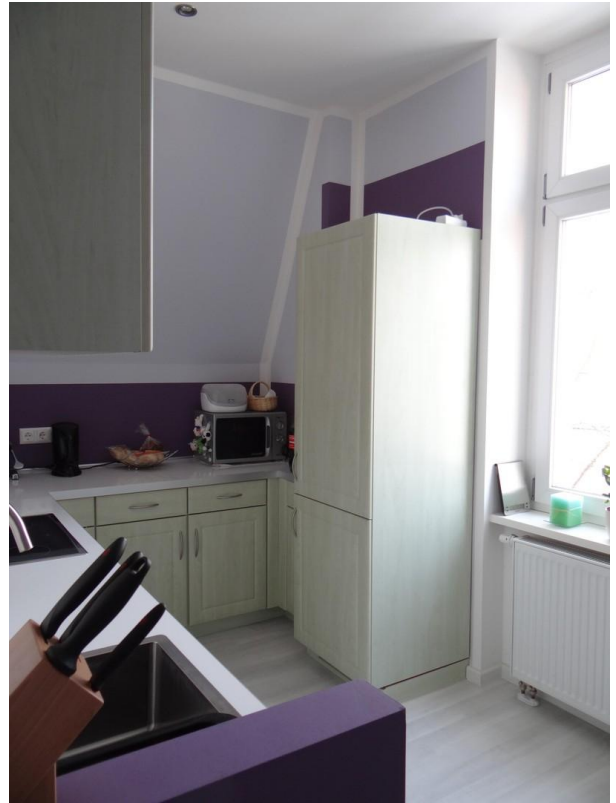


Hausflur 1



Wohnung Küche 1

# Exposé - Galerie

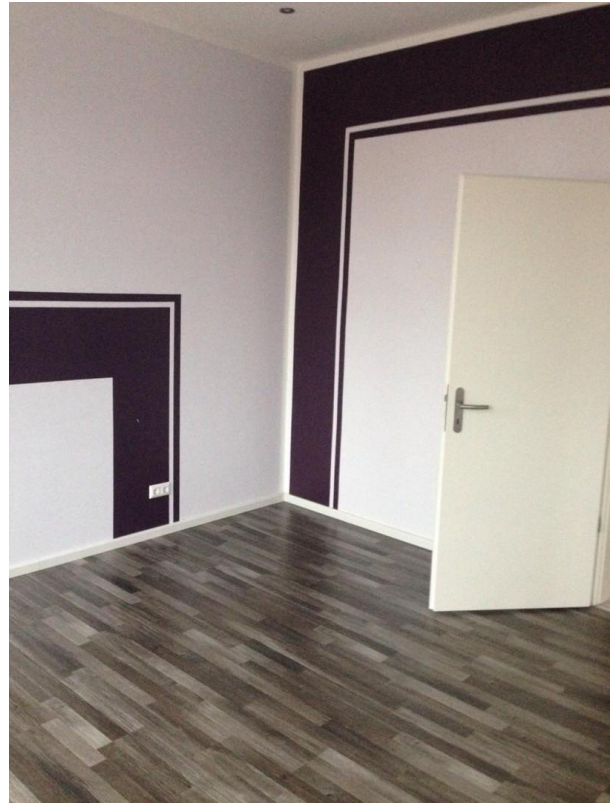


Wohnung Küche





# Exposé - Galerie



Wohnung Schlafzimmer



Wohnung Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnung Flur



Wohnung Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnung Büro



Wohnung Balkon

# Exposé - Grundrisse

