

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfreie leerstehende helle 2 Zi Whg im ruhigen, grünen Umfeld mit Süd-Ost Balkon



Objekt-Nr. **OM-322252**

Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Friedrich

Cambridger Str. 36
13349 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,77 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	27.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	286 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung im Berlin-Wedding befindet sich im 2. OG von insgesamt nur 3 Stockwerken.

Der Energieausweis ist aus dem Jahr 2013. Danach wurden einige empfohlene Maßnahmen umgesetzt. Die gesamte Anlage hat mittlerweile eine neue Fassade mit Giebel-Wärmedämmung und auch die Flachdächer sind saniert und gedämmt.

Wohngeld aktuell 286 EUR, davon 161 EUR laufende Kosten + 125 EUR Rücklagen. Die Rücklage beträgt insgesamt stolze 1,5 MEUR, davon ca. 9 TEUR!! eigener Anteil. Für evtl. weitere Maßnahmen in der WEG ist mehr als genug Puffer vorhanden, so dass alles aus dem laufenden Haushalt finanziert werden kann und keine Sonderumlagen fällig werden.

Die Wohngegend ist äußerst ruhig und verspricht Ruhe und Entspannung. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem sonnigen Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung, während Sie den angenehmen Blick ins Grüne und die Natur genießen. Dieser Ort bietet Ihnen die Möglichkeit, der Hektik der Stadt zu entfliehen und Ruhe zu finden, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Verkehrslärm gehört der Vergangenheit an.

Das gesamte Objekt inkl. der Grünflächen zeigt sich in einem sehr gepflegten Zustand. Schmierereien, Müll oder Graffiti gibt es dort in der Anlage nicht. Es wird sehr von den Miteigentümern auf Sauberkeit geachtet.

Die Wohngegend ist ideal für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Es gibt einen zufahrtsbeschränkten Parkplatz. Auch sonst sind ausreichend Parkmöglichkeiten vor dem Haus vorhanden.

-> Optional ist noch ein TG-Stellplatz in fußläufiger Nähe erwerbbar.

Ausstattung

Zur Wohnung:

- > Süd-Ost-Ausrichtung
- > hell und lichtdurchflutet dank vieler großer Fenster
- > Digitaler Kabelanschluss im gesamten Objekt
- > Eigener großer trockener Kellerraum mit separater Beleuchtung
- > Modernisierung zuletzt 2018
- > Einbauküche
- > Gefliester Balkon
- > Laminat
- > Doppelflügel Kunststoff-Fenster
- > Gefliestes Bad
- > Warmwasser und Herd über Gas
- > Zentralheizung Öl
- > praktische Abstellkammer und weiterer Stauraum
- > frisch im November 2024 gestrichen

Letzter Mieter 2018 bis 2024 war ein Familienmitglied und hat die Immobilie pfleglich behandelt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnanlage befindet sich ideal zwischen relevanten öffentlichen Verkehrsanbindung und nur wenige Autominuten von der Stadtautobahn entfernt.

Details:

Mehrere Bus- und U-Bahn-Haltestellen in der Nähe

400m zur U6 Afrikanische Str., 5min und 400m zum Bus 128er Londoner Str.

Fußläufige Nähe zu Nahversorgung Edeka 500m und großes medizinisches Versorgungszentrum (MVZ Scharnweberstr.) 5min zu Fuß

Einkaufszentrum Der Clou am "Kutschi" 10min zu Fuß.

Restaurants, Schulen u.s.w. sind ebenfalls ideal erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	162,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Gartenblick

Exposé - Galerie



Einfahrt mit Eingang dahinter



Hauseingangsseite

Exposé - Galerie



Lage



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Blick ins Bad und Küche



Doppelt geschützte Tür

Exposé - Galerie

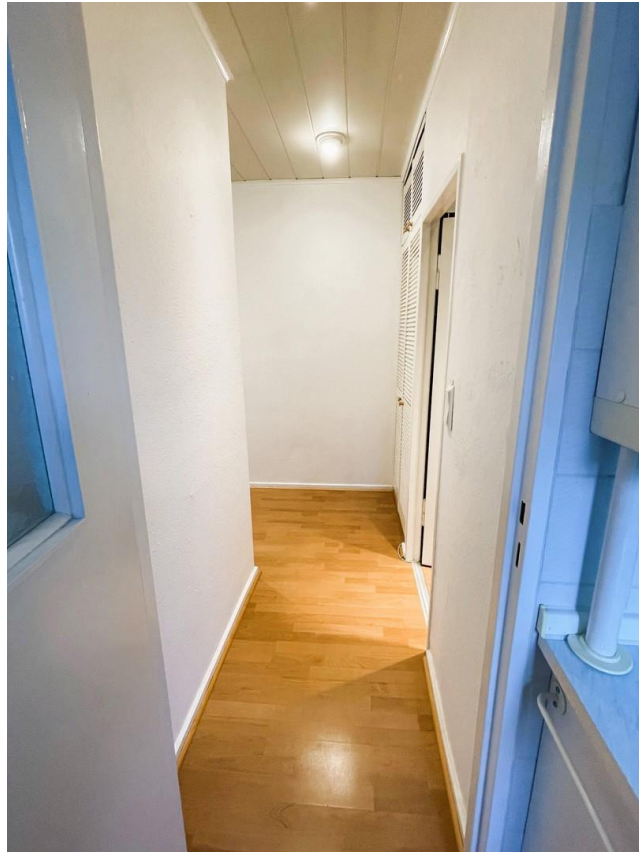


Flur Blick ins Wohnzimmer



Flur Blick aus Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur Blick aus Küche



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick auf den Balkon

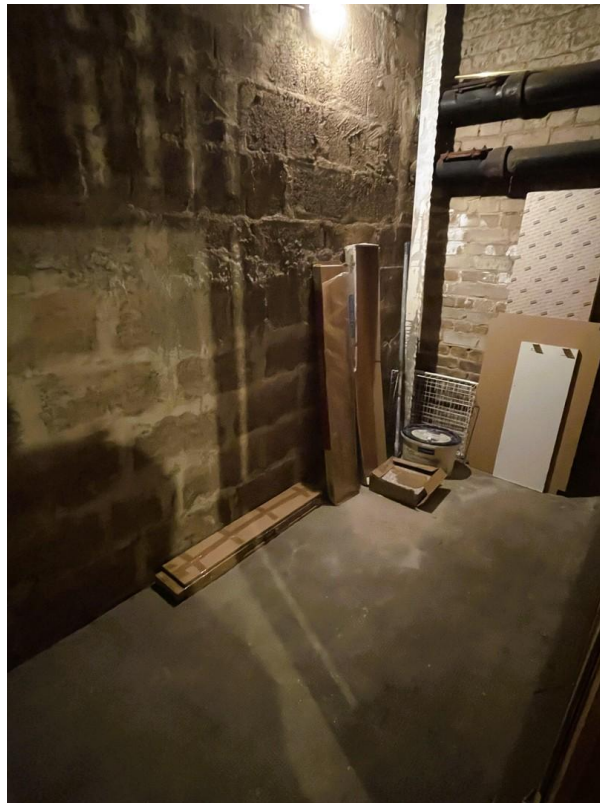


Abstellkammer

Exposé - Galerie

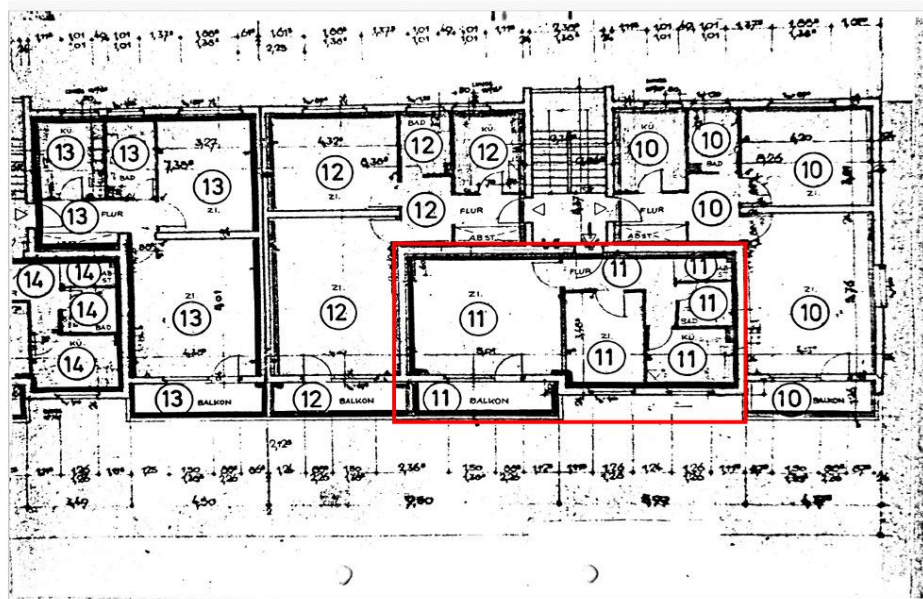


Treppenhaus



Keller

Exposé - Grundrisse



Wohnflächen-Maß (nicht Grundfläche)

	m ²	
Schlafzimmer	8,7	
Wohnzimmer	21,8	
Flur	7,8	
Küche	6,1	
Badezimmer	2,9	
Balkon	1,4	25%
Summe	48,77	