

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Charmante Altbauwohnung mit beheizbarer Loggia in Weißensee



Objekt-Nr. OM-322321

#### Wohnung

Verkauf: **354.331 €**

13086 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,76 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	371 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1914 besticht durch ihren Altbau-Charme und die gehobene Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 69,76 m<sup>2</sup> vereint die Wohnung klassische Altbauermkmale wie hohe Decken und teilweise erhaltenen Deckenstuck mit modernen Akzenten.

**Wohnräume:** Der großzügige Wohn- und Schlafbereich zeichnet sich durch große Fenster aus, die den Räumen viel Tageslicht spenden. Der schöne Deckenstuck verleiht dem Ambiente eine besondere Eleganz.

**Bad:** Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein großes Fenster, das für eine angenehme Helligkeit sorgt.

**Küche:** Die moderne Küche ist mit hochwertigen Schieferfliesen ausgestattet und bietet Platz für gemeinsames Kochen und Essen.

**Balkon:** Ein Wintergarten-ähnlicher Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet ein ruhiges Plätzchen mit Ausblick ins Grüne.

**Flur:** Der geräumige Flur verbindet alle Räume harmonisch miteinander und bietet mit zwei Einbauschränken zusätzlich Stauraum.

**Keller:** Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

**Hof:** Der gepflegte Innenhof mit einem wunderschönen Kirschbaum und Fahrradständern rundet das Angebot perfekt ab.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Berliner Stadtteil Weißensee. Weißensee kombiniert ruhiges Wohnen mit einer zentralen Lage und guter Infrastruktur.

- **Verkehrsanbindung:** Die Straßenbahnlinien M13, M12 und die Buslinie 158 befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. In ca. 15 Minuten erreichen Sie den Alexanderplatz, der perfekte Startpunkt für Berlin-Besuche.

Supermärkte wie Lidl und Netto sind etwa 500 m entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. In der Umgebung finden Sie außerdem eine Vielzahl kleiner Restaurants, die zu kulinarischen Entdeckungen einladen. Friseure, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

- **Bildung und Betreuung:** Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kitas und Schulen. Diese sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Freizeit und Kultur:** Weißensee lädt mit seinem namensgebenden See zu entspannten Spaziergängen und Bootsfahrten ein. Kunstliebhaber kommen in der nahegelegenen Brotfabrik auf ihre Kosten, während das Kino Toni Filme in besonderer Atmosphäre zeigt.

- **Sport und Erholung:** In der Umgebung finden Sie zahlreiche Fitnessstudios, Yoga-Studios und Spielplätze. Das Strandbad Weißensee bietet im Sommer eine willkommene Abkühlung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

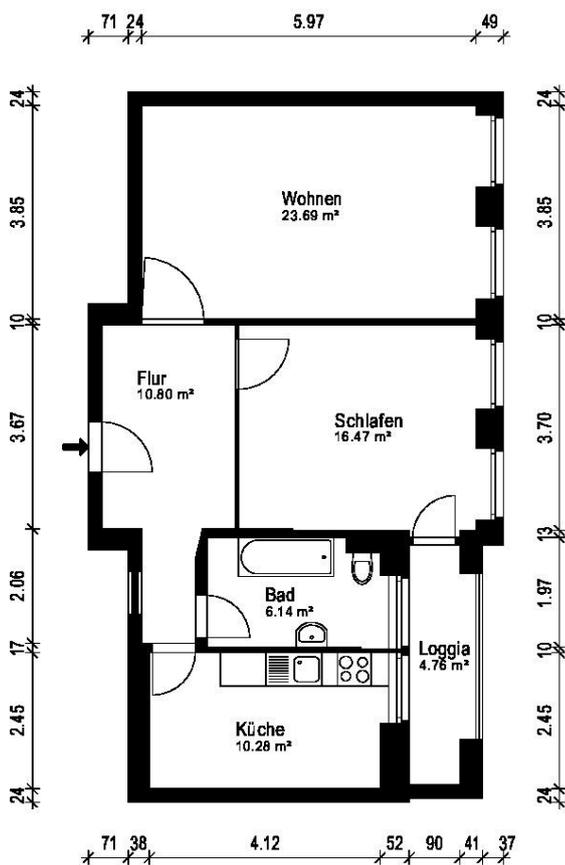


Schlafzimmer



Großer Hinterhofgarten

# Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23

Gebäude		ETW		
Ort/Strasse		13086 Berlin, Langhansstraße 116		
Planinhalt		1.Obergeschoss		 <small>Ausmaß - CAD-Service - Richten</small>
Maßstab	1:100	Datum	19.11.2024	
Objekt-Nr.	WE6	Plan-Nr.	1	