

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Bezugsfrei - Saniert - Traumhafter Altbau - direkt am S-Bahn Ring - Möbel inklusive**



Objekt-Nr. OM-322660

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Lukasz M.

10827 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,03 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Berlin-Schöneberg!

Diese stilvoll renovierte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen Berlins. Nur 5 Gehminuten vom S-Bahnhof Schöneberg (S-Bahn-Ring) entfernt, profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Hochwertige Ausstattung und Details:

Wohnfläche: Gut durchdachter Grundriss mit 2 hellen Zimmern.

Böden: Hochwertige Bodenbeläge sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Küche: Offene, moderne Einbauküche – ein echter Blickfang.

Bei uns haben sie die Wahl!

Mit dem Kauf der Wohnungen haben Sie folgende Optionen:

Flexible Möblierung: Entscheiden Sie, ob die Wohnung möbliert oder unmöbliert übernommen werden soll.

Stressfreies Bürokratiepaket: Wählen Sie unser optionales Service-Paket, das Ihnen die gesamte Verwaltungsarbeit abnimmt – ein Angebot, das in dieser Form selten zu finden ist.

Sofortiger Einzug: Profitieren Sie von der Möglichkeit, direkt nach dem Notartermin einzuziehen – eine Option, die nur unter bestimmten Bedingungen angeboten wird, aber Ihnen maximale Flexibilität bietet.

## Ausstattung

Optionen für Ihr neues Zuhause:

### 1. Möbliert – Professionelles Design und neue Ausstattung

Die Wohnung kann optional komplett möbliert übernommen werden. Dabei wurde die Einrichtung von einem erfahrenen Interior-Designer gestaltet, um ein harmonisches und stilvolles Ambiente zu schaffen.

Möbel: Alle Möbelstücke sind nagelneu, unbenutzt und wurden speziell für den Verkauf angeschafft.

Stil: Die Einrichtung vereint modernes Design mit hoher Funktionalität – ideal für ein komfortables Leben ab dem ersten Tag.

Mit dieser Option erhalten Sie ein sofort bezugsfertiges Zuhause, ohne sich um die Möblierung kümmern zu müssen.

### 2. Unmöbliert – Raum für Ihre eigene Gestaltung

Wenn Sie Ihre persönliche Einrichtung einbringen möchten, steht die Wohnung auch unmöbliert zur Verfügung. So können Sie Ihre ganz individuellen Wohnideen umsetzen.

### 3. Voll ausgestattete Küche inklusive

Unabhängig von Ihrer Wahl bleibt die moderne Einbauküche Teil des Angebots. Sie ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und enthält eine Grundausstattung an Geschirr, Besteck, Töpfen und Pfannen – bereit für Ihren Einzug.

Optionale Zusatzleistungen für Ihren Komfort:

#### 1. Anti-Bürokratie-Paket:

Erleichtern Sie Ihren Umzug mit unserem optionalen Rundum-Sorglos-Service:

Unterstützung bei der Anmeldung Ihres Wohnsitzes.

Übernahme bestehender Verträge für Internet, Strom und andere Versorgungsleistungen.

Nahtlose Organisation aller administrativen Aufgaben.

2. Sofortiger Einzug:

Eine Besonderheit dieses Angebots ist die Möglichkeit, unter bestimmten Bedingungen und nach Absprache direkt nach dem Notartermin in die Wohnung einzuziehen. Dies bietet Ihnen maximale Flexibilität und einen stressfreien Start in Ihrem neuen Zuhause.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Melde Dich noch heute für einen Besichtigungstermin an und erlebe, wie dieses bezugsfertige 2-Zimmer-Zuhause Dein neuer Rückzugsort werden kann. Es ist mehr als nur eine Wohnung – es ist ein Ort, an dem Du Dich wirklich zuhause fühlst.

## Lage

Dieses Zuhause liegt in idealer Lage nahe dem S-Bahnhof Schöneberg, der mit den Linien S1, S41 und S42 eine hervorragende Anbindung bietet. So erreichen Sie das Stadtzentrum und andere Bezirke Berlins bequem und schnell. Zusätzlich sorgt die nahegelegene Autobahn A100 für optimale Verbindungen innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Regionen.

Die lebendige Hauptstraße und Akazienstraße, nur einen kurzen Spaziergang entfernt, laden mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Für eine entspannende Auszeit bietet der nahegelegene Heinrich-Lassen-Park eine grüne Oase mitten in der Stadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,45 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Detail

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Schreibtisch

# Exposé - Galerie



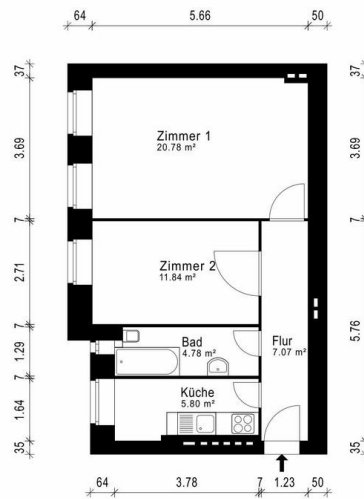
Küche



Bad

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimshaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 6019 8445 23



Gebäude	Etagenwohnung		
Ortsbeilage	10827 Berlin, Feurigstr. 38		
Planinhalt	Erdgeschoss		
Maßstab	1:100	Datum	31.07.2024
Objekt-Nr.	WE01	Plan-Nr.	1
<small>Auftrag - CAD-Service - Flächen</small>			