

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Kissingenviertel, freie 2-Zimmerwohnung, Wohnküche, Balkon



Objekt-Nr. **OM-323226**

#### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Dettelbacher Weg 51  
13189 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	213 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Please find the English subscription below.

Guten Tag,

Verkauft wird eine freundliche Wohnung von privat. Deutsche Siedlungsarchitektur aus den 30er Jahren im beliebten grünen Kissingenviertel.

Sehr gut geschnittene 54 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Zimmer, Wohnküche, Bad mit Fenster und Badewanne und dem Flur mit durchdacht eingebauten Stauraummöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ein Keller.

Diese ansprechende Zweizimmerwohnung befindet sich in einem stilvollen modernisierten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss.

Mit Parkett und Terrazzo ausgestattet überzeugt sie durch eine optimale Raumaufteilung.

Vom Flur gelangen Sie in die beiden lichtdurchfluteten Zimmer sowie in die großzügige Wohnküche. Die Wohnung hat eine Ost – West Ausrichtung mit Fenstern in beide Richtungen, querlüftet ist herrlich!

Das Badezimmer hat eine angenehme Größe mit Badewanne und originalen Holzfenstern und Terrazzo Boden, den so heute niemand mehr baut. Dieser ist auch in der Küche sehr gut erhalten, die Türen sind alle original mit den schönen alten Messing Türklinken. Die Raumhöhe ist überraschend und sorgt für angenehmes Wohngefühl.

Der Blick kann weit schweifen vom Balkon, die Sonne scheint morgens in die Küche und ab dem frühen Nachmittag auf den Balkon.

Ich habe hier sehr gerne gewohnt.

Die Wohnung ist ab Mitte Januar frei und kann wenn gewünscht teilmöbliert übernommen werden.

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.

Der Verkauf erfolgt privat, Makler Anfragen sind unerwünscht, vielen Dank.

Beste Grüße, Thomas

Good day,

A charming gem is being sold privately. German settlement architecture from the 1930s in the popular green Kissingenviertel.

The well-designed 54 m<sup>2</sup> are spread across two rooms, a living kitchen, a bathroom with a window and a bathtub, and a hallway with thoughtfully integrated storage options. The apartment includes a basement.

This attractive two-room apartment is located in a stylishly modernized multi-family house from 1930. The apartment is on the 3rd floor. Equipped with parquet flooring and terrazzo, it impresses with its optimal layout. From the hallway, you access the two bright rooms as well as the spacious living kitchen. The apartment has an east-west orientation, with windows in both directions—cross-ventilation is wonderful!

The bathroom is of a pleasant size with a bathtub, original wooden windows, and terrazzo flooring, which is not something you'd find in today's construction. The terrazzo is also very well preserved in the kitchen, and all the doors are original, with beautiful old brass doorknobs. The ceiling height is surprisingly generous and contributes to a pleasant living atmosphere. The view from the balcony is far-reaching, with the sun shining into the kitchen in the morning and onto the balcony from early afternoon onward. I have really enjoyed living here.

The apartment will be available from mid-January and can be taken over partially furnished if desired. A viewing can be arranged on short notice.

The sale is private; inquiries from real estate agents are not welcome. Thank you.

Best regards,

Thomas

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung liegt im beliebten Kissingenviertel unweit des Berliner Zentrums.

Vor der Tür fährt ein Bus.

U-und S-Bahn pankow ist fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



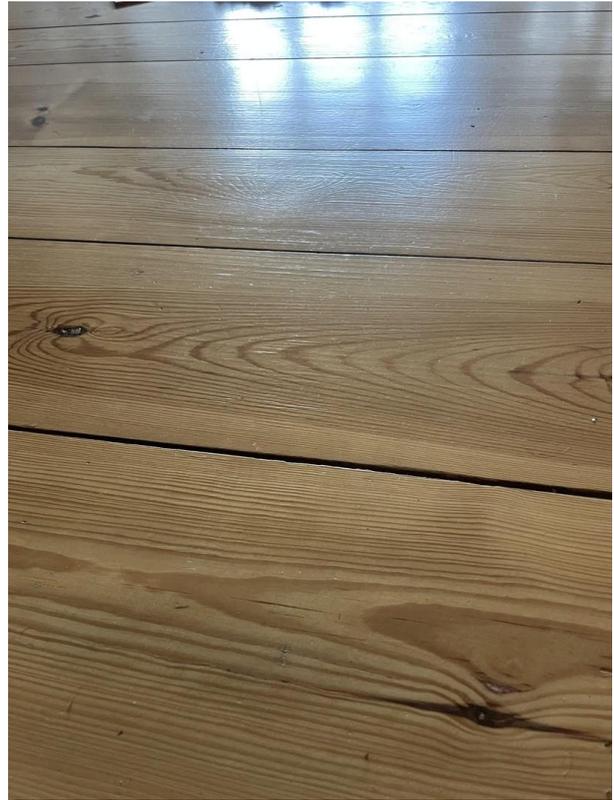
# Exposé - Galerie



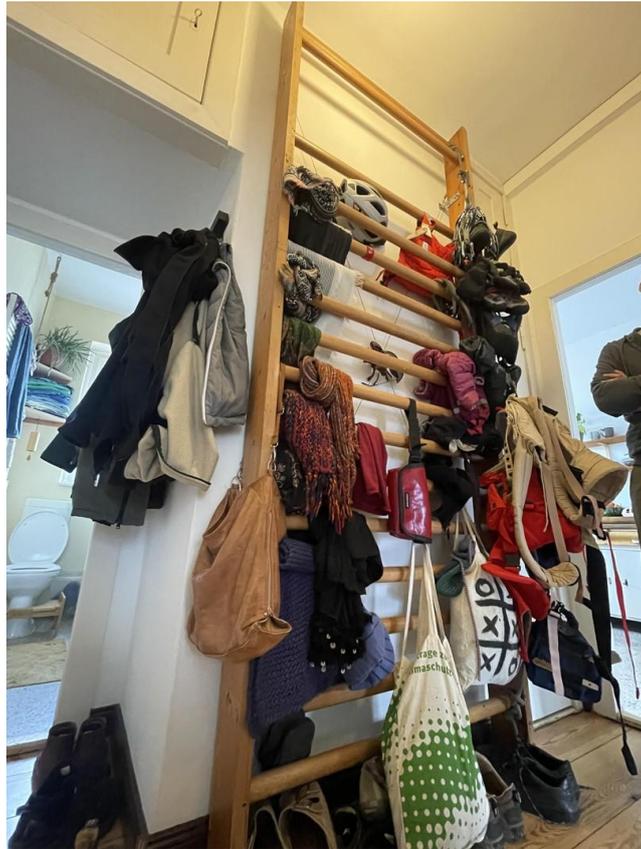
# Exposé - Galerie



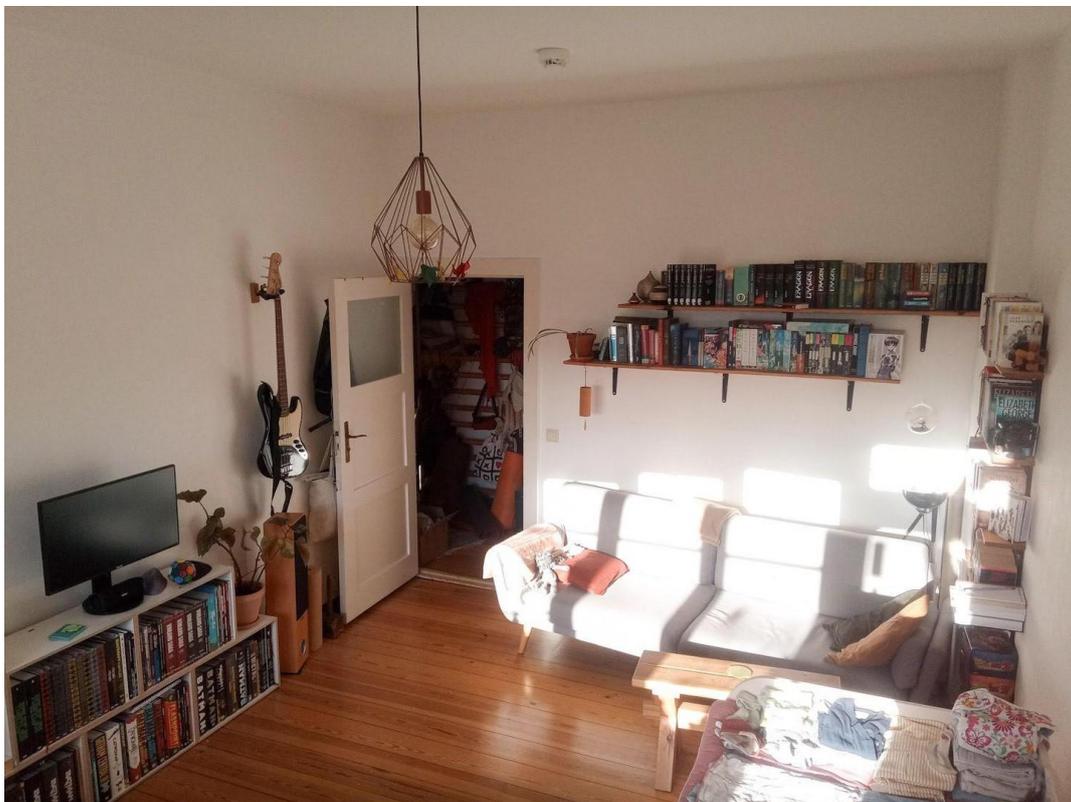
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



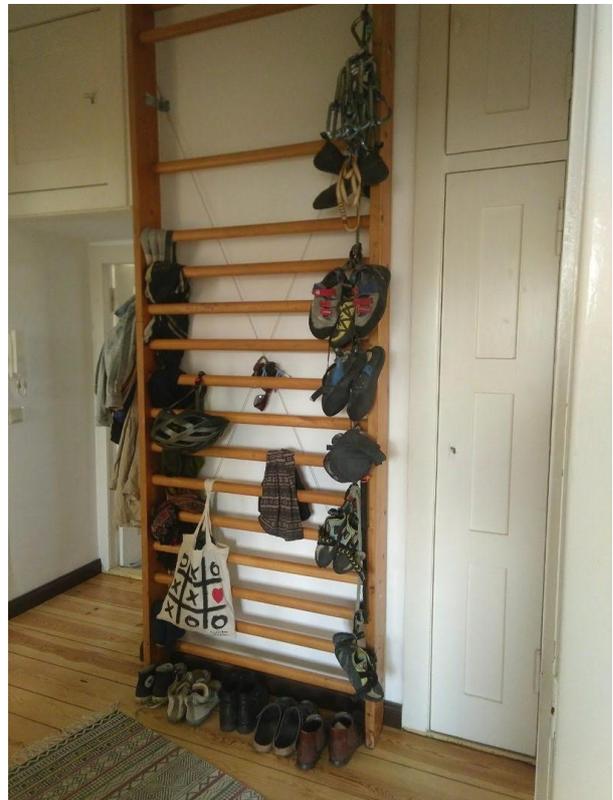
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

