

Exposé

Wohnung in Berlin

Schön geschnittene Wohnung mit Gemeinschaftsgarten in Parknähe



Objekt-Nr. OM-323850

Wohnung

Vermietung: **1.400 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Ansgar Freyberg

Aroser Allee 92
13407 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1939	Heizung	Etagenheizung
Etagen	3	Mietdauer min.	3
Zimmer	2,00	Mietdauer max.	36
Wohnfläche	55,00 m ²	Frei ab	01.04.2025
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.500 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.400 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	saniert	Max. Personen	2
Etage	3. OG	Haustiere	Erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines 1930 erbauten Hauses, welches im Besitz einer kleinen Eigentümergemeinschaft steht und bis heute weitestgehend im Original Berliner Altbauzustand belassen wurde. Die Wohnung ist durch einen durchgehenden Flur und den 4 symmetrisch abgehenden Räumen optimal geschnitten und vermittelt ein großzügiges Raumgefühl. Rechts gehen das Bad und die Küche ab, links die beiden Räume, die als Wohn- und Schlafraum nutzbar sind, aber auch als WG genutzt werden können. Die Küche ist wahrlich eine Wohnküche. Zum einen durch die freigelegte Backsteinwand, die sehr urig und gemütlich wirkt, und zum anderen durch die „ehemalige“ Loggia, die den Raum vergrößert und Platz zum Sitzen bietet. Im Winter ist sie wie ein Wintergarten, und im Sommer lässt sie sich durch Öffnen der riesigen Flügelfenster ganz einfach zur Loggia umwandeln. Links daneben befindet sich optimaler Weise eine kleine Kammer und rechts das Bad. Durch die Umwandlung der Loggia, war der bauliche Umstand unvermeidbar, dass das Außenfenster vom Bad zum Innenfenster wurde und über diese belüftet werden muss. Die Einbauküche enthält ein Induktionskochfeld, Ofen, Geschirrspüler und einen großen Kühlschrank. Der Flur bietet sehr viel Stauraum durch die Verkleidung der Gasetagenheizung und den Ausbau der Nische zur Garderobe. Der Flur sticht sehr modern durch seine indirekte Deckenbeleuchtung hervor. Im geräumigen Bad findet die Waschmaschine ebenfalls in einer Nische Platz, und es steht einem übergroße Dusche zur Verfügung. Der Wohlfühlkomfort ist durch die elektrische Fußbodenheizung perfekt. Die beiden Wohnräume sind ungleich groß und vermitteln durch die fein gespachtelten und fast 100 Jahre alten Dielen ein sehr wohlige Wohnambiente, ganz wie man es von einem typischen Berliner Altbau erwartet. Zur Ausstattung gehört ein großer Kellerabteil sowie die Mitbenutzung des großen Gartens, der auch einen Hinterausgang zur Nebenstraße und fast direkten Zugang zum naheliegenden Park bietet.

Ausstattung

Einbauküche mit Geschirrspüler Gartenmitbenutzung Kellerabteil

Gasetagenheizung, Duschbad mit Fußbodenheizung Waschmaschine

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Pauschalmiete ist inklusive aller Nebenkosten (Strom & Gas & Internet)

Nichtraucherwohnung!

Lage

Die Wohnung ist zentral an der Aroser Allee gelegen, kurz hinter dem Ortsschild Reinickendorf und kurz vor der Großsiedlung „Die Weiße Stadt“, die inzwischen unter Denkmalschutz steht. Die Aroser Allee ist als Durchfahrtsstraße zu bezeichnen und verbindet den Wedding mit dem Berliner Norden, wodurch man sehr gute Anschlussmöglichkeiten an die Autobahn am Kurt-Schumacher-Platz hat, aber auch mit dem Bus oder der U-Bahn (U8 Franz Neumann Platz) sehr schnell nach Mitte und weiter bis nach Neukölln kommt.

In der direkten Umgebung befindet sich der Schäfersee mit Park, der neu angelegt ist, und welchen man fast ohne betreten von Asphalt durch den hauseigenen Garten erreichen kann. Auf der anderen Seite des Parks, am Franz-Neumann-Platz tobt das Leben und es befinden sich dort alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die nächste U-Bahn Station. Zur anderen Seite ist unweit ebenfalls der etwas größere Schillerpark, auf dessen Rückseite ebenfalls Anschluss über die Müllerstraße und Zugang zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs besteht. Eine Bushaltestelle befindet sich fast direkt vor dem Haus.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

