

# Exposé

## Wohnung in Berlin Spandau

### Barrierefreie Neubau 2 Zimmer Wohnung mit Havelblick, Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-324857**

#### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Parkstraße 28  
13585 Berlin Spandau  
Berlin  
Deutschland

|                   |                      |                |                 |
|-------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2024                 | Übernahme      | ab Datum        |
| Zimmer            | 2,00                 | Übernahmedatum | 01.01.2025      |
| Wohnfläche        | 52,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | Erstbezug       |
| Energieträger     | Fernwärme            | Schlafzimmer   | 1               |
| Nebenkosten       | 100 €                | Badezimmer     | 1               |
| Heizkosten        | 100 €                | Etage          | 3. OG           |
| Summe Nebenkosten | 200 €                | Heizung        | Fußbodenheizung |
| Mietsicherheit    | 3.750 €              |                |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug einer modernen, lichtdurchfluteten und barrierefreien 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage an der Havel. Diese attraktive Neubauwohnung bietet mit ihrer offenen Raumgestaltung ein komfortables Wohnambiente und ist ideal für Singles oder Paare. Sie liegt im dritten Stock und bietet folglich einen tollen Ausblick. Besonders hervorzuheben ist dabei der großzügige Balkon mit Blick über die Havel, der Platz für Entspannung an der frischen Luft bietet und zum Verweilen einlädt. Der morgendliche Blick aus dem Bett ist das Highlight dieser Wohnung (siehe Bild 12). Eine hochwertige Einbauküche ist bereits eingebaut und mit modernen Geräten ausgestattet, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Kühlschrank, Backofen, Herd, Abzugsanlage und sogar eine Spülmaschine warten darauf, eingeweiht zu werden. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme Wärme und ein gemütliches Wohngefühl, selbst in den kälteren Monaten. Bei mittlerer Höhenlage im Gebäude (3. OG) ist sowohl im Sommer eine angenehme Kühle, sowie im Winter eine angenehme Wärme allein durch die Lage der Wohnung gegeben. Im geräumigen Badezimmer finden sich eine große Dusche mit Sitzgelegenheit, ein beheizbarer Handtuchhalter, moderne WC-Armaturen, sowie ein Anschluss für Waschmaschinen. Es wurden hochwertige Glasfaserleitungen verbaut und ein WLAN-Router ist bereits vorinstalliert, sodass dem Home-Office oder entspannten Streamingabenden nichts mehr im Wege steht. Ergänzend finden sich mehrere LAN-Buchsen, sowie TV-Anschlüsse in beiden Zimmern. Der WLAN-Router findet sich in einem der beiden Schaltkästen, welche sich im Abstellraum neben der Wohnungstür befinden, der auch als begehbare Kleiderschrank genutzt werden könnte. Außerdem steht Ihnen zusätzlich ein Kellerabteil mit viel Stauraum zur Verfügung.

## Ausstattung

- 1 barrierefreies Bad mit beheizbarem Handtuchhalter und Sitzgelegenheit in der Dusche
- 1 Wohnzimmer mit moderner Einbauküche und Balkonzugang
- 1 Schlafzimmer mit Balkonzugang
- 1 Balkon mit Havelblick (linksseitig)
- 1 Abstellraum/begehbare Kleiderschrank
- 1 Kellerabteil

WLAN-Router bereits installiert

Glasfaserleitungen vorhanden, freie Anbieterwahl

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Westen Berlins in einer ruhigen, direkt am Wasser gelegenen Neubau-Wohnanlage im aufstrebenden Bezirk Spandau. Die direkte Havellage ist ein Juwel für alle, die sich nach einer perfekten Balance zwischen urbanem Flair und naturnahem, bzw. wassernahem Wohnen sehnen. Mit üppigen Grünflächen wie dem Koeltze- oder dem Wröhmännerpark in der Nähe, sowie der angrenzenden Havel bietet sich hier eine blaugrüne Oase für Erholung und Freizeit. Für alle Wasserbegeisterten ist es ein Traum, bei gutem Wetter direkt in die Havel zu springen, oder mit dem SUP-Board vor der eigenen Wohnung auf der Havel zu paddeln. Schöne Liegeplätze und Zugangswege zur Havel befinden sich direkt angrenzend an das Wohnquartier. Weiterhin sind mehrere Spiel- und Sportplätze im Wohnquartier vorhanden, sowie fein gehegte Grünflächen mit viel Raum zum Verweilen und Austauschen. Sportbegeisterte profitieren von den weitläufigen und gut ausgebauten Joggingpfaden, sowie dem Havel-Radweg vor der Haustür, einer der schönsten Flussradwege Deutschlands.

Spandau vereint den Charme historischer Stadtviertel mit modernen Wohn- und Freizeitmöglichkeiten. Die hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl über die U- als auch die

S-Bahn, ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Berliner Zentrum. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur Autobahn und gut ausgebauten Verkehrswegen. Mit den Buslinien 136 und M36 erreichen Sie in ca. 12 Minuten den Bahnhof Spandau. Von dort gelangen Sie mit der Regionalbahn innerhalb von ca. 10 Minuten zum Bahnhof Zoologischer Garten und dem Hauptbahnhof. Zudem fahren vom Bahnhof Spandau viele ICE Züge, z.B. nach Hamburg, Koblenz oder Kassel.

In direkter Umgebung finden Sie mehrere Supermärkte, Restaurants, Bäckereien und Cafés. Die Spandauer Altstadt mit ihrem vielfältigen gastronomischen Angebot - von gemütlichen Cafés bis hin zu internationalen Restaurants - ist ebenfalls schnell fußläufig erreichbar. Auch zum ausgiebigen Shopping in den Spandau Arcaden sind es nur einige Minuten. Weiterhin ist das Klinikum Spandau fußläufig erreichbar.

Neben urbanen Annehmlichkeiten bietet Spandau eine grüne Umgebung: Parks und die malerische Havel laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersportaktivitäten ein. Hier können Sie die Vorteile eines lebhaften Stadtteils kombiniert mit einer entspannten, wassernahen Wohnlage voll auskosten!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



# Exposé - Galerie



2 Küche Blick vom Fenster

# Exposé - Galerie



3 Ausblick Wohnzimmer



4 Ansicht Wohnzimmer von Flur



5 Küche Ansicht von Balkontür

# Exposé - Galerie



7 Küche Ansicht von Fenster



9 Flur Ansicht von Küche

# Exposé - Galerie



13 Balkonblick links



13 Balkonblick rechts

# Exposé - Galerie



10 Schlafzimmer Kantenblick re



11 Schlafzimmer Kantenblick li

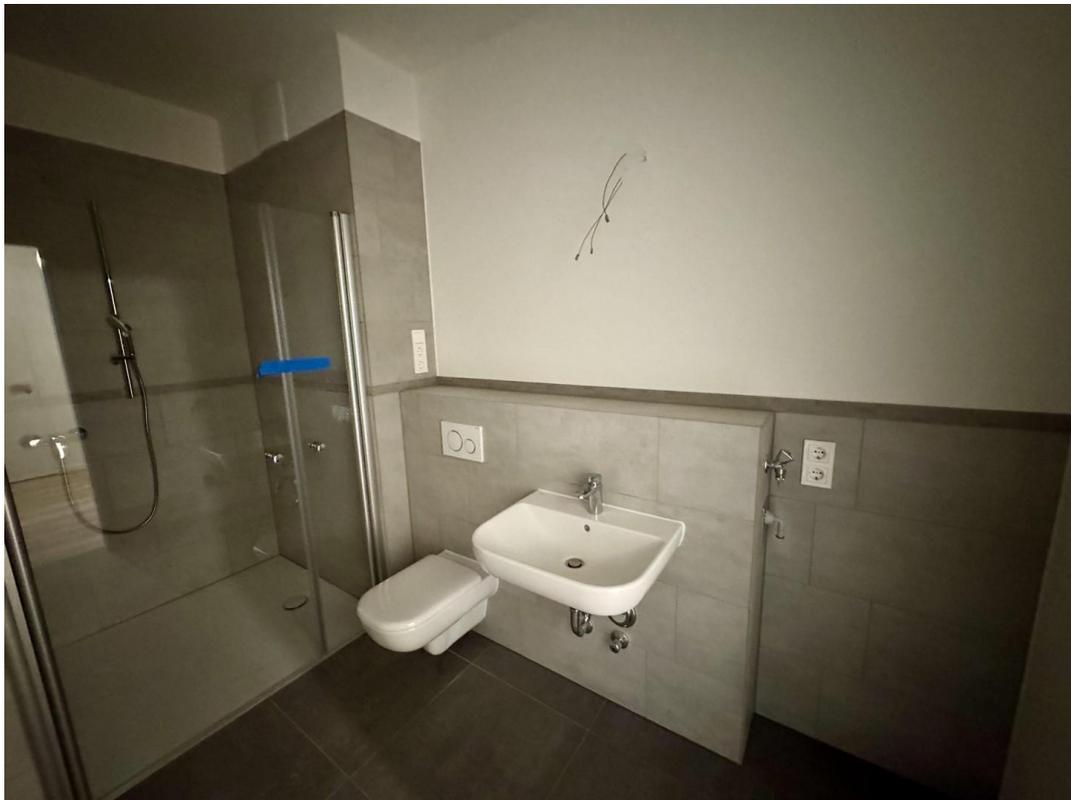
# Exposé - Galerie



12 Schlafzimmer Fensterblick



14 Bad Ansicht von Flur



15 Waschbecken und Toilette

# Exposé - Galerie



17 Dusche mit Sitzgelegenheit



19 Abstellkammer/Kleiderschr.

# Exposé - Galerie



20 WLAN Box



24 Kellerabteil



27 Frontansicht links

# Exposé - Galerie



29 Ansicht vom Havelufer

# Exposé - Grundrisse

Parkstraße 28-29  
13585 Berlin-Spandau

Anlage Sondereigentumsgrundriss

BUWOG  
Havel  
GALERIE

### 3. Obergeschoss, WE 232

2 Zimmer, 51,62 m<sup>2</sup>, barrierefrei nach BauO Bln

GEBÄUDE 6

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Wohnen/Kochen/Essen      | 20,54 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                   | 13,83 m <sup>2</sup>       |
| Flur                     | 4,95 m <sup>2</sup>        |
| Bad                      | 6,90 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum              | 2,24 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50%)             | 3,16 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche gesamt</b> | <b>51,62 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon (100%)            | 6,32 m <sup>2</sup>        |

#### Legende:

-  abgehängte Decke
-  Dreh-/Kippfenster
-  Sonnenschutz: Rolläden
-  Verlegrichtung Vinyl
-  Sondernutzungsfläche



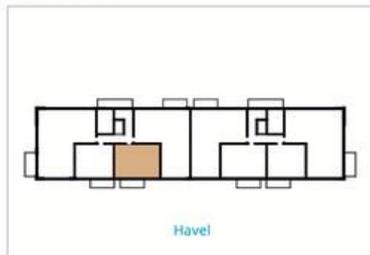
Alle Maße sind ca.-Angaben. Alle Grundrisse entsprechen dem aktuellen Stand der Planung und unterliegen laufenden Veränderungen in der Bearbeitung.

Die Möblierungsvorschläge sind unverbindlich.  
Stand: Februar 2024

Lage im Projekt



Lage im Gebäude



Ansicht von Osten



**BUWOG**

Grundriss