

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Erstbezug mit Garten - Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung inkl. Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-325971**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.196 € + NK**

Parkstr. 28  
13585 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	3.588 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumwohnung mit perfekter Raumaufteilung und eigenem Garten!

Diese 50 m<sup>2</sup> große Wohnung vereint modernes Design mit optimaler Nutzung des verfügbaren Platzes und einem ganz besonderen Extra: Ein 36 m<sup>2</sup> großer Garten mit privatem Eingang – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Highlights der Wohnung:

- Privater Garten:

Der 36 m<sup>2</sup> große Garten mit eigenem Zugang bietet Ihnen eine grüne Oase und maximale Privatsphäre – ideal für Gartenliebhaber oder einen gemütlichen Grillabend.

- Wohnbereich:

Ein heller, gemütlicher Raum mit offener Einbauküche, die sich nahtlos einfügt. Der Bereich bietet ausreichend Platz für ein Sofa, eine TV-Ecke, einen Essbereich und sogar einen kleinen Arbeitsbereich.

- Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer ist komfortabel und lässt sich durch zwei hochwertige Schiebetüren stilvoll vom Wohnbereich abtrennen.

- Badezimmer:

Ein großzügiges Badezimmer mit einer großen, modernen Dusche, die zum Entspannen einlädt.

- Abstellraum:

Ein großer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Ihre persönlichen Dinge und sorgt für Ordnung.

Der durchdachte Grundriss zeigt, wie perfekt der Raum genutzt wurde. Bitte werfen Sie einen genauen Blick darauf und überzeugen Sie sich selbst von der cleveren Gestaltung.

\* Nebenkosten nur Eingeschätzt

## Ausstattung

Moderne Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

Diese Wohnung bietet Ihnen eine umfassende, hochwertige Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint:

- Moderne Einbauküche:

Eine voll ausgestattete, moderne Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Perfekt für Kochliebhaber.

- Fußbodenheizung:

Angenehme Wärme in jedem Raum – für ein gemütliches Zuhause, auch im Winter.

- Großzügiges Badezimmer:

Eine große, bequeme Dusche lädt zum Entspannen ein.

- Geräumiger Abstellraum:

Praktischer Stauraum, der Platz für alle wichtigen Dinge bietet.

- Technische Highlights:

- Zahlreiche Steckdosen für Ihre Flexibilität.
- LAN- und Multimedia-Anschlüsse in jedem Raum, ideal für Homeoffice oder Entertainment.
- Fritzbox für sofort verfügbares Highspeed-Internet – einfach einziehen und lossurfen.
- Komfort und Sicherheit:
- Elektrische Fensterrollläden, die Schutz vor Sonne und zusätzliche Sicherheit bieten.
- Keller, Fahrrad- und Kinderwagenraum für zusätzlichen Stauraum und bequeme Aufbewahrung.
- Smarte Müllentsorgung – sauber und umweltfreundlich.

Diese Ausstattung macht die Wohnung nicht nur modern, sondern auch ideal für den Alltag – bequem, effizient und durchdacht.

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Wohnen, wo Stadt und Natur harmonisch verschmelzen – in einer modernen Wohnanlage

Diese Wohnung befindet sich in einem der aufstrebendsten Bezirke Berlins – Spandau, einer Gegend, die für ihren entspannten Mix aus urbaner Vielfalt und naturnaher Erholung bekannt ist. Hier erleben Sie das Beste aus beiden Welten: eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hochmoderne Wohnanlage, die allen Ansprüchen gerecht wird.

Highlights der Lage:

- Moderne Wohnanlage:

Die gesamte Anlage ist neu und modern gestaltet, mit vielen gepflegten Wegen, Spielplätzen, einer Outdoor-Fitnessfläche und zahlreichen Ladestationen – auch direkt vor Ihrem Haus. Ein rundum durchdachtes Konzept für ein komfortables und nachhaltiges Leben.

- Top-Anbindung:

Nur 15 Minuten zu Fuß in die charmante Altstadt Spandau und 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Berliner City (Zoologischer Garten, Kurfürstendamm und Berlin-Mitte). Der ICE-Bahnhof Spandau bietet direkte Verbindungen in ganz Deutschland, und der Airport-Express bringt Sie ohne Umsteigen zum Flughafen BER.

- Grüne Oase:

Genießen Sie die Nähe zur idyllischen Spandauer Havel, der Insel Eiswerder und dem Spandauer Forst. Joggen Sie entlang der Uferpromenade, flanieren Sie zum nächsten Badesee oder erkunden Sie den malerischen Havel-Radweg direkt vor Ihrer Haustür.

- Optimale Versorgung:

Kitas, Schulen, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter die Spandau Arcaden, liegen in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders bequem.

- Kultur und Geschichte:

Besuchen Sie die beeindruckende Zitadelle Spandau, eine der besterhaltenen Renaissance-Festungen Europas, oder genießen Sie die vielfältige Gastronomie und das kulturelle Angebot der Altstadt Spandau.

Ein Zuhause mit Lebensqualität

Die moderne Wohnanlage kombiniert Stil und Komfort und bietet Ihnen alles, was Sie für ein entspanntes Leben benötigen. Ob als Ausgangspunkt für sportliche Aktivitäten, entspannte Spaziergänge oder schnelle Wege in die City – hier sind Sie genau richtig.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

Wohnen/Kochen/Essen	19,15 m²
Zimmer	9,56 m²
Flur	3,35 m²
Bad	6,87 m²
Abstellraum	1,94 m²
Terrasse (50%)	8,95 m²
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>49,82 m²</b>
Terrasse + Garten (100%)	34,89 m²

### Legende:

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

Alle Maße sind ca.-Angaben. Alle Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Galerie



Garten



Blick nach draußen, Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Havel



Wohnanlage

# Exposé - Galerie



Wohnanlage



Garten

# Exposé - Galerie



Keller



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Abstellraum



# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Einbauküche



Wohnbereich mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Einbauküche



Wohnbereich mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Einbauküche

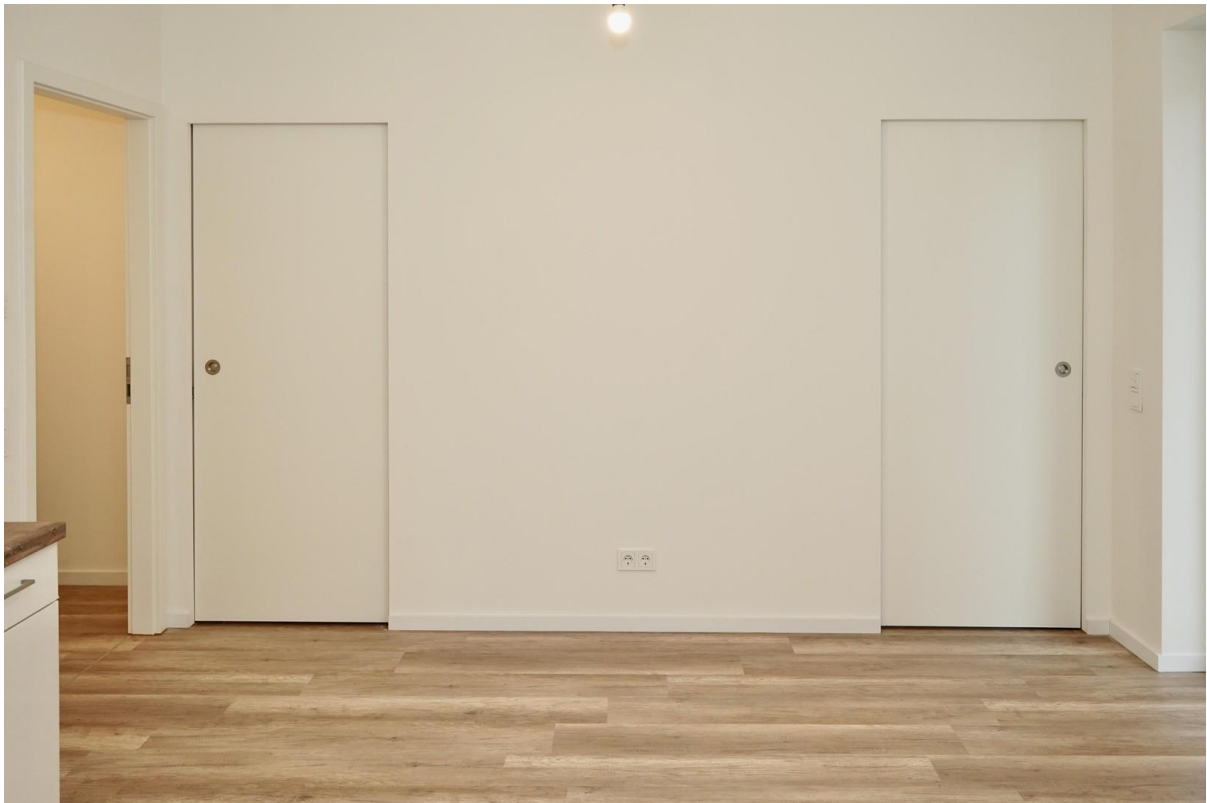


Wohnbereich mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Einbauküche



Schiebetüre zum Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Einbauküche



Wohnbereich mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Multimedia

# Exposé - Grundrisse

Wohnen/Kochen/Essen	19,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,56 m <sup>2</sup>
Flur	3,35 m <sup>2</sup>
Bad	6,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,94 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	8,95 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>49,82 m<sup>2</sup></b>
Terrasse + Garten (100%)	34,89 m <sup>2</sup>

## Legende:

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

Alle Maße sind ca.-Angaben. Alle Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Parkstraße 28-29  
13585 Berlin-Spandau

BUWOG  
**Havel**  
GALERIE

**Erdgeschoss, WE 221**

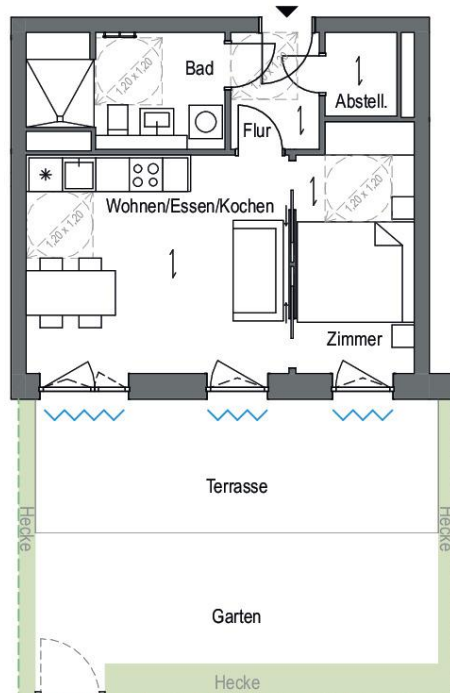
1,5 Zimmer, 49,82 m<sup>2</sup>, barrierefrei nach BauO Bln

GEBÄUDE 6

Wohnen/Kochen/Essen	19,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,56 m <sup>2</sup>
Flur	3,35 m <sup>2</sup>
Bad	6,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,94 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	8,95 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>49,82 m<sup>2</sup></b>
Terrasse + Garten (100%)	34,89 m <sup>2</sup>

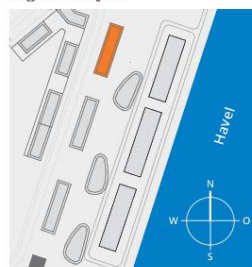
Legende:

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

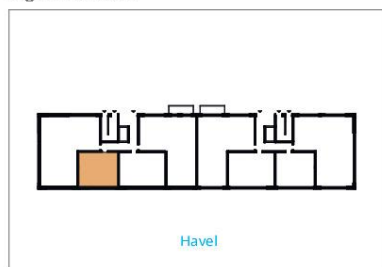


Alle Maße sind ca.-Angaben. Alle Grundrisse entsprechen dem aktuellen Stand der Planung und unterliegen laufenden Veränderungen in der Bearbeitung.  
Die Möblierungsvorschläge sind unverbindlich.  
Stand: Februar 2024

Lage im Projekt



Lage im Gebäude



Ansicht von Osten



0 m                      5 m                      10 m

**BUWOG**