

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Traumhafte Altbauwohnung mit großer 40qm Terrasse in Wassernähe



Objekt-Nr. **OM-290141**

#### Wohnung

Verkauf: **697.500 €**

Ansprechpartner:  
Kevin Golanko

13503 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	175 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte Altbau-Wohnung befindet sich in einem malerischen 3-Parteienhaus und liegt fußläufig direkt am Nieder Neuendorfer See. Ein idealer Rückzugsort für Naturliebende.

Die 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre verfügt über einen eigenen Eingang, was eine bequeme Erreichbarkeit ohne den Umweg über das Treppenhaus ermöglicht.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Gestaltung und einen funktionalen Grundriss mit großzügigen 140 Quadratmetern Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight ist die geräumige 40 Quadratmeter große West-Terrasse, die als privater Außenbereich zum Verweilen und Entspannen einlädt – sei es beim Genießen eines morgendlichen Kaffees oder beim Abendessen unter freiem Himmel.

Ein zusätzliches Zimmer kann als Schlafzimmer genutzt werden, während das dritte Zimmer je nach Bedarf als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer fungieren kann.

Alle Räume haben eine tolle Deckenhöhe von 3 Metern, sind hell und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad ist ein angenehm heller Raum, durchflutet von natürlichem Licht durch großzügige Fenster.

Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen eigenen KFZ-Stellplatz, der die Parkplatzsuche stressfrei gestaltet. Drei trockene Kellerräume bieten ausreichend Abstellmöglichkeiten.

Insgesamt bietet diese moderne 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse, eigenem Gartenanteil, KFZ-Stellplatz sowie die Nähe zum Wasser ein erstklassiges Wohnerlebnis für diejenigen, die die Natur lieben und eine entspannte sowie komfortable Lebensweise schätzen.

## Ausstattung

Erstbezug nach Sanierung:

- moderner Fischgrätenparkett
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Große Terrasse mit ca. 40qm
- Eigener kleiner Gartenteil vorne und hinten zum Selber gestalten
- 3 Kellerräume bieten viel Abstellmöglichkeiten
- 2 helle und moderne Bäder mit LED-Spiegel
- 3 Meter hohe Decken mit tollen Stuck - Elementen
- moderne Lofttüren und Glaselement für viel Lichtdurchlass
- fußläufig zum Wasser
- Großzügiger Flurbereich

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Heiligensee, im Norden von Berlin-Reinickendorf, beschaulich und grün, war schon immer ein beehrter Rückzugsort für Menschen, die die Großstadt lieben aber lieber etwas abseits und in Ruhe wohnen möchten.

Der Nieder-Neuendorfer See sowie der Heiligensee ist in unmittelbarer Nähe, ebenso freie Felder oder der Tegeler Forst.

Buslinien und der S-Bahnhof Schulzendorfer Straße (S25) sind fußläufig erreichbar. In ca. 20 Fahrminuten gelangt man über die Stadtautobahn, Auffahrt Schulzendorfer Straße, z.B. zum Kurfürstendamm.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafes, Restaurants, Schulen, Kitas, Ärzte, Apotheken sind unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in sehr guter Lage von Heiligensee, direkt im Dorfzentrum.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Küchenbereich 1



Küchenbereich 2

# Exposé - Galerie



Küchenbereich 3



Wohnbereich 1

# Exposé - Galerie



Wohnbereich 2



Blick zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Großzügige 40qm Terrasse



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flurbereich hinten

# Exposé - Galerie



Büro / Arbeitszimmer



Traumhafter Altbau - Stuck

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Moderne Lofttür



LED Spiegel im Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Fußläufig am Wasser