

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Direkt vom Eigentümer > Maklerkosten gespart ,  
sanierte 4,5 Zimmer-Wohnung, Hohenschönhausen**



Objekt-Nr. OM-292754

**Wohnung**

Verkauf: **359.000 €**

13059 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	315 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung verfügt über vier schöne Zimmer, eine separate Abstellkammer & einen Keller. Ab sofort kann die ansprechende und vollständig sanierte und renovierte Wohnung genutzt werden. Die Wohnung verfügt über eine separate Abstellkammer und einen eigenen Keller. Der Grundriss ist zweckmäßig und zeitgemäß. Zahlreiche PKW-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Wohngebäude, die Parksituation ist unproblematisch. In der vorhandenen Abstellkammer und dem Kellerraum können zusätzliche Gegenstände bequem untergebracht werden. Die gesamte Wohnung ist 2024 vollständig und komplett neu renoviert worden.

englisch:

This is a condominium which was used by the owner himself. The apartment has four nice rooms, a separate storage room & a cellar. The attractive and completely refurbished and renovated apartment can be used immediately. The apartment has a separate storage room and its own cellar compartment. The floor plan is functional and contemporary. Numerous parking spaces are located directly in front of the residential building. A lot of storage is available in the existing storage room and cellar compartment.

The entire apartment was completely renovated in 2024.

## Ausstattung

- neue Fußböden inkl. Untergrund mit Dämm- & Trittschallschutzschutz mit hochwertigen Klick Vinyl Laminat

- in der Küche wurde ein neu verlegter PVC-Fußböden in Holz-Laminatoptik mit Trittschallschutz eingebaut

- die Innen-Türen inkl. Zargen sowie die einbruchssichere Wohnungseingangstür inkl. Zarge sind ebenfalls erneuert worden

- die elektrischen Kabel, Schalter (Kabellos) und Steckdosen wurden 2024 neu und über Funksteuerung neu installiert und verlegt

- modern gefliestes Bad mit kombinierter, integrierter Dusche / barrierefreiem Duschen und Baden gleichzeitig, zusätzlich im Bad vorhandene Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, integrierte Belüftung

- separate Abstellkammer

- separate Essecke

- Kunststoff-ISO-Fenster weiß

- teilweise hochwertige, neuwertige Innen-Sonnenschutzrollos an den Zimmerfenstern

- Kabelanschluss

- Rauchmelder

- Keller

- Gemeinschaftskeller für Fahrräder,

- Gemeinschafts-Trockenraum für Wäsche

englisch:

- new floors including subfloor with insulation & sound insulation with high-quality click vinyl laminate

- in the kitchen new PVC flooring in wood laminate look with impact sound insulation was installed

- renewed interior doors including frames and burglar-proof apartment entrance door

- newly installed the electrical cables, switches (wireless) and sockets
- modern tiled bathroom with combined, integrated shower / barrier-free showering and bathing at the same time, additional underfloor heating in the bathroom, towel radiator, integrated ventilation
- separate storage room
- seperater eating Square
- White plastic ISO windows
- high-quality, mint-condition interior sun blinds on some room windows
- cable TV connection
- smoke detector
- cellar compartment
- communal cellar for bicycles
- communal drying room for laundry

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom privaten Eigentümer/in der Wohnung, ohne jegliche zusätzliche Provisionen.

BITTE SENDEN SIE UNS EINE KONTAKTANFRAGE PER EMAIL!

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr.

englisch:

The sale takes place directly from the private owner of the apartment, without any additional commissions.

PLEASE SEND US A CONTACT REQUEST BY EMAIL!

All information in this exposé has been provided carefully and as completely as possible. Nevertheless, the existence of errors cannot be ruled out. The information in this exposé is therefore provided without any guarantee.

## Lage

Die angebotene Wohnung liegt im Bezirk Hohenschönhausen / Wartenberg, in grüner, ruhiger und familienfreundlicher Lage. Der Stadtteil besteht größtenteils aus Wohngebieten mit einer Mischung aus 5-geschossigen Wohnblöcken und Einfamilien-häusern. Als Freizeitmöglichkeiten gibt es einige Parks und Grünflächen in der Nähe, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Es befinden sich Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung. Die Infrastruktur ist optimal: Direkt in Objektnähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheke sowie verschieden Ärzte mit Praxen. Kitas liegen in fußläufiger Nähe, ebenso wie Schulen und Oberschulen nur wenige Minuten entfernt. Das Linden-Center ist mit zahlreichen Geschäften und Restaurants eines der attraktivsten Shopping-Center der Hauptstadt und lässt sich bequem mit der Tram, dem Bus, dem Auto oder auch zu Fuß in kürzester Zeit erreichen. Ebenfalls in direkter Umgebung befindet sich ein Cinemaxx-Kino mit neun Sälen und ein modernisiertes Hallen-Schwimmbad! Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorzüglich: Der S-Bahnhof Hohenschönhausen, sowie mehrere Bus- und Tramlinien (Haltestelle

Falkenberger Chaussee/Prendener Str.; Tram M4, M17; Bus 154,197, 294, 839, N56, N97) sind bequem zu Fuß zu erreichen, und mit dem PKW gelangt man in wenigen Minuten zum Stadtring und auch zur Stadtmitte.

englisch:

The apartment is located in the Hohenschönhausen / Wartenberg district, in a green, quiet and family-friendly location. The district consists mainly of residential areas with a mixture of 5-storey blocks of flats and detached houses. There are a number of parks nearby that are ideal for walks or sporting activities. There are sports clubs and fitness studios in the area. The infrastructure is ideal: shopping facilities for daily needs, a pharmacy and various doctor's surgeries are located directly next to the property. Daycare centers are within walking distance, as are schools and secondary schools just a few minutes away. The Linden-Center with its numerous stores and restaurants is one of the most attractive shopping centers in the capital and can be easily reached by streetcar, bus, car or on foot in a very short time. There is also a Cinemaxx cinema with nine screens and a modernized indoor swimming pool in the immediate vicinity! The transportation connections are also excellent: the Hohenschönhausen S-Bahn station, as well as several bus and streetcar lines (Falkenberger Chaussee/Prendener Str.; Tram M4, M17; Bus 154,197, 294, 839, N56, N97) are within walking distance, and by car you can reach the ring road and the city center in just a few minutes.

**Infrastruktur:**

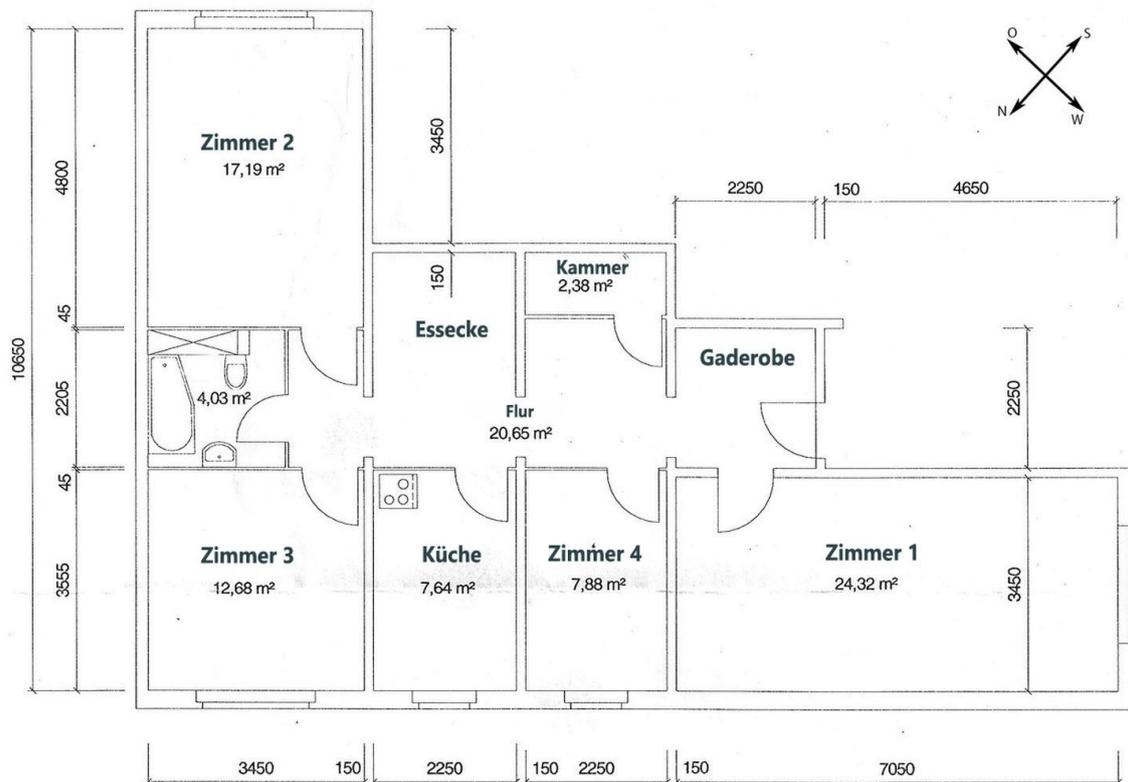
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garderobe



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Kammer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essecke



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



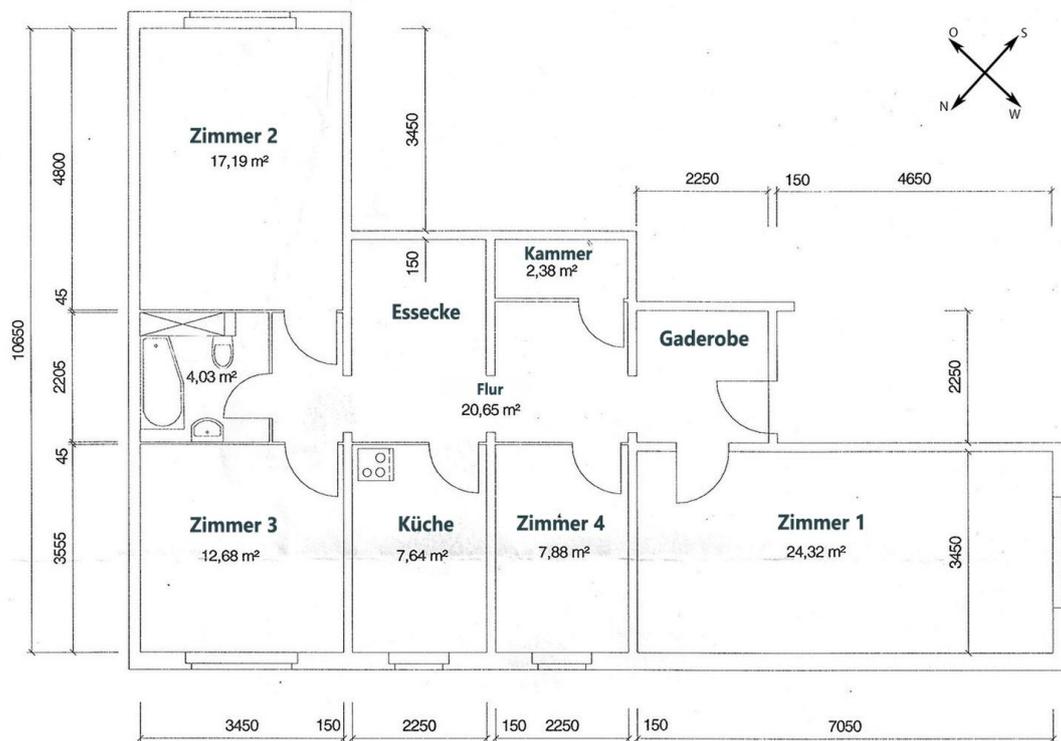
Eingangstür

# Exposé - Galerie



Fussböden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss