

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Provisionsfreier Verkauf sanierter Wohnung von privat



Objekt-Nr. OM-357013

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau R. R.

13407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1960	Hausgeld mtl.	391 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen diese seit 2025 von uns selbst genutzte Wohnung weil wir uns ein Haus gekauft haben.

Die Wohnung ist 86,18 m<sup>2</sup> groß, besteht aus drei Zimmern, Hauswirtschaftsraum, Küche, Bad mit Dusche, Balkon. Ihr ist ein Keller ca. 16m<sup>2</sup> groß zugeordnet.

Sie wurde entkernt und inklusive Fußbodenaufbau innen komplett erneuert. Fenster mit Rollläden einbruchssicher dreifach verglast. Neue einbruchssichere Eingangstür, Bad mit Dusche und elektrischer Fußbodenheizung, Baderweiterung mit Wanne möglich. Neue Heizkörper, neuer elektrischer Warmwasserdurchlauferhitzer, neue Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen. Die Innentüren wurden nur aufgearbeitet. Alle Kältebrücken wurden beseitigt. Die Energie-Effizienz dieser Wohnung liegt nun weit über dem, was der Energiepass für das ganze Haus ausweist. Praktisch braucht diese Wohnung fast gar nicht mehr beheizt zu werden.

Der Grundriss wurde leicht verändert. Die Toilette wurde in das Bad verlegt und in die Kammer ein Waschmaschinenanschluss eingebaut. Die alte Toilette ist als Abstellraum bzw. Garderobenerweiterung vorgesehen.

Miteigentumsanteil: 78,62/10.000. Baujahr: um 1965. Das Gebäude hat eine Wärmedämmung. Energieverbrauchsausweis gültig bis 25.07.2028, Energieeffizienzklasse D, Primärenergieverbrauch 61 kWh (m<sup>2</sup> a).

Das monatliche Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage beträgt zur Zeit 391,- €.

## Ausstattung

Mitverkauft werden die Küche (nur Möbel und Herd), Einbauten Schlafzimmer, eine im Wohnzimmer eingepasste Schrankwand.

Die Wohnung ist nach Absprache bezugsfrei.

Das Gebäude hat eine Wärmedämmung. 2020 wurden die Dächer in der gesamten Wohnanlage saniert.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Sehr geehrte Makler, wir bitten um Verständnis: Die Vermarktung unserer Wohnungen betreiben wir selbst. Wir bitten Sie uns nur zu kontaktieren, wenn Sie uns dabei gleichzeitig einen konkreten Kundensuchauftrag nachweisen können.

Unsere Preisvorstellungen sind 420.000,- € für die Wohnung und 30.000,- € für Garage.

## Lage

Die Wohnung gehört zu einer WEG in Nähe der Teichstrasse in 13407 Berlin. Sie liegt im Erdgeschoss.

Auf Wunsch kann eine Garage zusätzlich erworben werden.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus über 100 Wohneigentums- und Teileigentumseinheiten verteilt auf mehrere Gebäude.

Die Instandhaltungsrücklage für die Gemeinschaft beträgt über eine 3/4 Million Euro. Auf die Wohnung bezogen sind dies über 6.000 €.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick aus Zimmer

# Exposé - Galerie



23. März 2026, 17:31

Blick aufs Haus



Wohnzimmer während Sanierung

# Exposé - Galerie



während Sanierung



Bodenbelag Klebe-Vinyl

# Exposé - Galerie



Flur



Essplatz



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Steuerung Fussbodenheizung Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



Fuchs am Morgen

# Exposé - Galerie



Kaninchen hinterm Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss nach Sanierung