

# Exposé

## Terrassenwohnung in Berlin

### Charmante 1,5-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-360721**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **258.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Ehwald

Am Pichelssee 7  
13595 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1980                 |
| Etagen        | 2                    |
| Zimmer        | 2,00                 |
| Wohnfläche    | 54,00 m <sup>2</sup> |
| Hausgeld mtl. | 236 €                |

|              |              |
|--------------|--------------|
| Übernahme    | sofort       |
| Zustand      | modernisiert |
| Schlafzimmer | 1            |
| Badezimmer   | 1            |
| Etage        | 2. OG        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktiv geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Terrassenneubau im naturnahen Bezirk Berlin-Spandau. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, moderne Ausstattung und eine besonders großzügige Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup> – inklusive elektrischer Markise.

Highlights der Wohnung:

- Große Süd-Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup> und elektrischer Markise – ein echtes Highlight für Sonnenanbeter und Frischluftliebhaber
- Helle Wohnräume mit großen Fenstern und unverbaubarem Blick auf alten, gepflegten Baumbestand
- Moderne Einbauküche mit Platz für Geschirrspüler oder Waschmaschine
- Innenliegendes Bad mit Badewanne, Duschabtrennung und zeitgemäßer Verfliesung
- Offener Flurbereich mit praktischer Abstellnische – ideal als Garderobe oder zusätzlicher Stauraum

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit maritimem Flair. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist bequem – Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls schnell erreichbar. Die ruhige Ausrichtung der Wohnräume zur straßenabgewandten Seite sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Weitere Informationen:

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist von einer freundlichen Nachbarschaft geprägt.

Die Wohnung ist leer und nicht vermietet.

## Ausstattung

Verkehrsgünstig gelegen, optimale Einkaufsmöglichkeiten, sehr gute Infrastruktur, Parkanlage in der Nähe, zentral gelegen. Nähe Heerstr.

Gute Einkaufsmöglichkeiten und ca. 10 min. bis zur Altstadt Spandau. Günstige Verkehrslage.

In der Nähe:

- Restaurant am See 150m
- Tankstelle 400m
- Autobahn 1,5 km
- Anbindung zur Heerstraße B2/B5

Busverbindung 250m

Heerstr. / Freybrücke Bus M49 + X34 / X49, und 150m weiter

Alt Pichelssee Bus 131, 136 + 236

Nachtbus: N34, M36 und M37

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Kurz & Knapp – Ihre neue Wohnung im Überblick

- Gute Wohnlage in Berlin-Spandau mit angenehmer Nachbarschaft
- Aktuell nicht vermietet.
- 2. Obergeschoss mit schönem Ausblick und großzügiger 14 m<sup>2</sup> Terrasse
- Aufzug im gleichen Hausaufgang – barrierearmer Zugang
- Optimal geschnittener 1,5-Zimmer-Grundriss – ideal für Singles oder Paare
- Grundsteuer: nur 236,00€ / Jahr (Stand: 01.01.2025)
- Frisch weiß gestrichen, gepflegtes Laminat in allen Wohnräumen
- Beigefarbene Einbauküche mit Platz für Spül- oder Waschmaschine
- Abstellraum auf gleicher Etage – praktisch und leicht zugänglich
- Sehr gute Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV & Freizeitangebote in direkter Umgebung
- Freie Parkplatzsuche entspannt – gute Parksituation vor Ort
- Hausverwaltung freundlich & erreichbar
- Besichtigungen nach Vereinbarung, auch am Wochenende möglich

**Lage**

Helle, nahezu neuwertige Wohnung mit großzügiger Terrasse und moderner Ausstattung

Diese nahezu neuwertige Wohnung besticht durch ihren hellen, funktionalen Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Alle Räume sind durch eine zentrale Heizungsanlage beheizbar und befinden sich in einem renovierten Zustand mit weißen Wänden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer



Küche



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

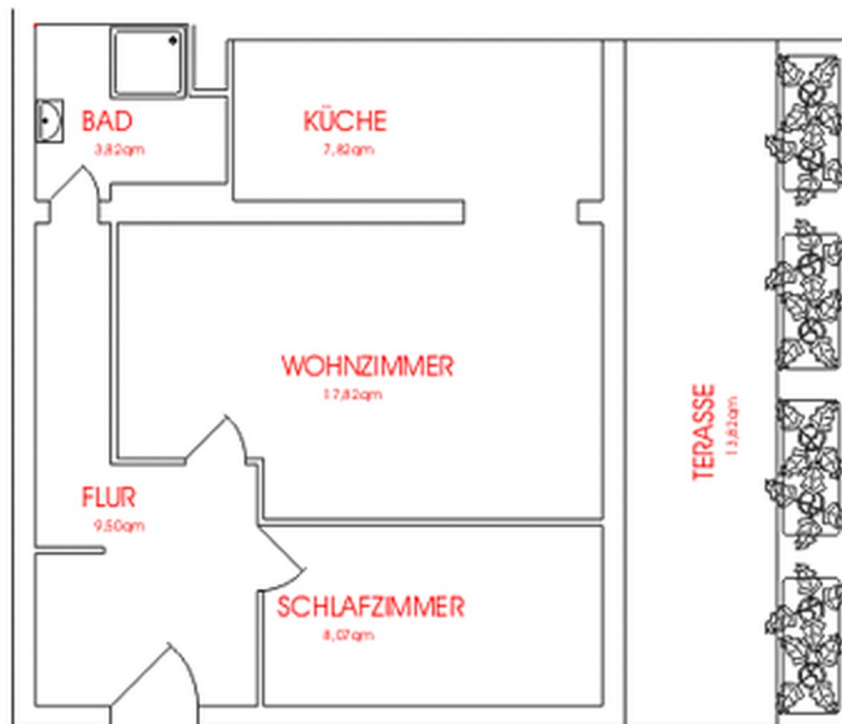


Bad

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Skizze

# Exposé - Galerie



Standort