

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Komplett sanierte 1-Zimmerwohnung mit Balkon gegenüber des Wröhmännerparks



Objekt-Nr. OM-392126

### Wohnung

Vermietung: **537 € + NK**

Ansprechpartner:  
Louis Arnst

Neuendorfer Str. 99  
13585 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1957	Mietsicherheit	1.611 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	42,11 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	110 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 1-Zimmerwohnung befindet sich in einem neuwertigem Zustand in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1957. Die Mieterstruktur ist ruhig. Im Erdgeschoss gibt es unter anderem eine Apotheke und einen Massagesalon.

Bitte schauen Sie sich die Bilder und den Grundriss an.

Es wird ein Indexmietvertrag mit einem zweijährigen Kündigungsausschluss vereinbart.

## Ausstattung

Die Wohnung ist gerade frisch saniert und modernisiert worden. Es ist daher ein Erstbezug nach Sanierung. Die Elektrik, die Böden, die Wände und Decken, Türen und Zargen, die Heizkörper inkl. der Rohre, selbst die Wasserstränge, wurden erneuert.

Es wurde ein neuer Zählerschrank verbaut, neue Elektroleitungen unter Putz gelegt und anschließend wurde alle Decken und Wände gespachtelt und gestrichen.

Das Bad wurde neu abgedichtet und frisch gefliest.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und muss vom Mieter selbst gestellt werden.

Das Haus hat keinen Aufzug.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Für eine Wohnungsbewerbung benötigen wir nach dem Besichtigungstermin eine aktuelle Auskunft über Einkommensverhältnisse, inklusive einer Auskunft der Schufa, eine Bestätigung des aktuellen Vermieters über pünktlich und vollständig geleistete Mietzahlungen, weitere Angaben zur Identität, etwa durch Vorlage des Personalausweises, sowie eine ausgefüllte Mieterselbstauskunft.

## Lage

Makrolage:

Die Adresse liegt im Berliner Bezirk Spandau, nördlich der Altstadt und nahe des Havelufers. Spandau bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, viel Grün sowie historische Sehenswürdigkeiten wie die Zitadelle Spandau.

Mikrolage (direktes Umfeld):

Entlang der Neuendorfer Straße befinden sich Wohnhäuser, Läden und Dienstleister. In kurzer Distanz erreichen Sie den Wröhmännerpark – die älteste Parkanlage Spandaus – direkt an der Oberhavel; ideal zum Spaziergehen und Verweilen am Wasser.

Einkaufen & Besorgungen

Die Spandau Arcaden am Bahnhof (S+U) Rathaus Spandau bündeln zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Services – zentral und witterungsgeschützt erreichbar.

Gesundheit & Versorgung:

Das Vivantes Klinikum Spandau (Neue Bergstraße 6) befindet sich im selben Postleitzahlengebiet und ergänzt die medizinische Versorgung in der Nähe.

ÖPNV & Anbindung:

U-Bahn: Endstation U7 „Rathaus Spandau“ mit direkter Verbindung quer durch die Stadt bis Rudow.

S-Bahn/Regional/Fernverkehr: Bahnhof Berlin-Spandau (am Rathaus Spandau) mit S-Bahn-Anschluss sowie Regional- und Fernzügen (u. a. ICE).

Bus vor der Tür: Nahegelegene Haltestellen „Wröhmännerpark“ (Linien u. a. 134, 136, 236, M45, N34) und „Eiswerderstraße“ (u. a. 136, M36, 236, X36) erschließen die Umgebung und binden an Rathaus Spandau an.

Am Knoten S+U Rathaus Spandau bestehen zudem zahlreiche Bus-Umstiege (M- und X-Buslinien).

#### Freizeit & Kultur

Die Zitadelle Spandau (Am Juliusturm 64) ist eines der bekanntesten Renaissance-Festungswerke Europas und Veranstaltungsort für Ausstellungen und Open-Air-Events. Spazierwege am Havelufer und durch die Altstadt bieten hohe Freizeitqualität.

Ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen ins Grüne und starker ÖPNV-Anbindung: Die Lage an der Neuendorfer Straße vereint Altstadt-Nähe, Havelufer und sehr gute City-Anbindung über (S+U) Rathaus Spandau – ideal für Singles, Pendler und alle, die ein kompaktes Zuhause mit kompletter Infrastruktur suchen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad



Neue Duschstange und Brause

# Exposé - Galerie



Wröhmännerpark



Flur

# Exposé - Galerie



Dusche



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Wröhmännerpark

# Exposé - Galerie



Zimmer



WC und Waschbecken

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Abstellfach

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse

NEUENDORTER STR. 99, 13585 BERLIN  
4. OG RECHTS

