

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Bezugsfertige 1-Zimmer-Altbauwohnung in Mitte/ Wedding – ruhig, hell und modernisiert



Objekt-Nr. OM-407326

#### Wohnung

Verkauf: **183.000 €**

Ansprechpartner:  
D. Doral

Koloniestrasse 33  
13359 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante, bezugsfertige 1-Zimmer-Altbauwohnung im Soldiner Kiez – ruhig, hell und modernisiert

Objektbeschreibung

Diese attraktive Altbauwohnung in der Koloniestraße (PLZ 13359 Berlin) bietet auf ca. 42 m<sup>2</sup> den idealen Mix aus klassischem Berliner Charme und modernem Wohnkomfort.

Das großzügige, helle Zimmer mit Südausrichtung verleiht der Wohnung eine freundliche, einladende Atmosphäre. Hochwertiges Eichenparkett und dreifach verglaste Fenster sorgen für Wärme, Ruhe und Behaglichkeit.

In den letzten Jahren wurde die Wohnung umfassend modernisiert und renoviert.

Die Heizkosten sind im Wohngeld enthalten.

- Elektrik erneuert
- Dreifach verglaste Fenster
- Neuer Bodenbelag in der Küche
- Frisch gestrichen, gepflegter Gesamtzustand
- Kein Instandhaltungsrückstau im Haus

Bad

Das Bad ist modern gefliest, verfügt über ein Fenster und eine Dusche – kompakt, aber funktional.

Küche:

Die Küche verfügt über eine Spüle mit Arbeitsplatte, zwei Schubladenschränke und Oberschränke sowie Platz für einen kleinen Esstisch. Darüber hinaus bietet sie Gestaltungsspielraum für zusätzlichen Stauraum, eine kleine Kochzeile an der rechten Wand sowie individuelle Elektrogeräte. So können Sie die Küche ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Vorstellungen planen und einrichten.

Flur

Im Flur befindet sich zusätzlicher Stauraum über der Eingangstür.

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Seitenflügels. Dank Südausrichtung und ruhiger Hoflage ist sie hell, warm und angenehm still. Das Treppenhaus wurde kürzlich renoviert.

Im Wohngeld sind die Vorauszahlung für die Heizkosten enthalten.

## Ausstattung

Ausstattung

- 4. Obergeschoss, Seitenflügel
- Südausrichtung, sehr hell und ruhig
- Eichenparkett in Wohnraum, Flur und Küche
- Hochwertige Fliesen im Bad
- Dreifach verglaste Fenster

- Zentralheizung (Gas), Warmwasser über Elektroboiler
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum, kein Instandhaltungsrückstau
- Sofort bezugsfrei

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Sonstiges

Sonstiges

- Die Wohnung ist frei und bezugsfertig
- Ideal als Erstwohnung, Stadtwohnung oder Kapitalanlage
- Energieausweis liegt vor und kann bei der Besichtigung eingesehen werden

Bei Interesse schreiben Sie bitte eine kurze Nachricht und hinterlassen Sie bitte eine Rückrufnummer. Wir melden uns sofort.

Alle Angaben ohne Gewähr.

## Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Soldiner Kiez in Berlin-Gesundbrunnen (Wedding). Das Viertel verbindet charmante Altbauten mit neuen Cafés, Galerien und einer lebendigen, kreativen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel (U Pankstraße, S+U Gesundbrunnen, Tram M13, Bus 247) sind fußläufig erreichbar. Trotz zentraler Lage überzeugt die Wohnung durch die ruhige Seitenflügellage und den gepflegten Hofblick.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



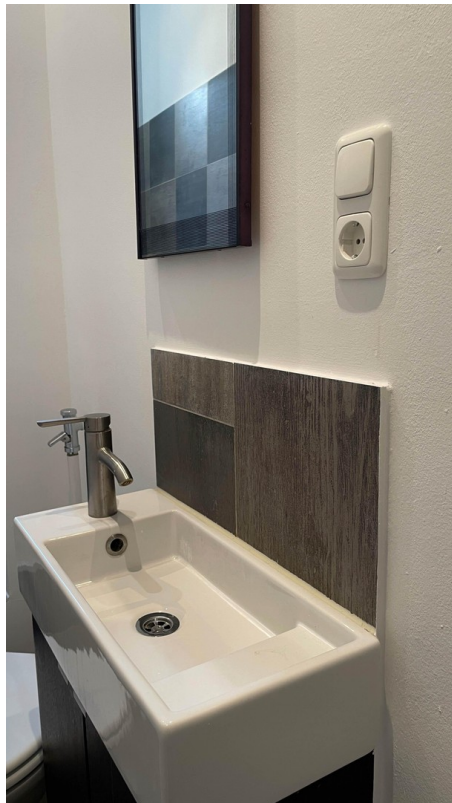
# Exposé - Galerie



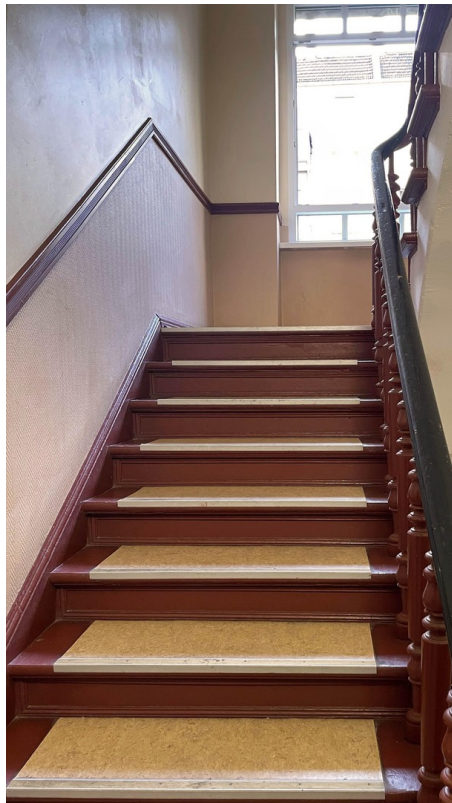
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

