

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

**Provisionsfrei ! Modernisierte 2-Zi. Wohnung am
Badensee!**



Objekt-Nr. OM-412618

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **219.000 €**

13469 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,21 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	298 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 23 Wohnungen und einem Teileigentum, verteilt auf vier Hauseingänge mit zwei und drei Geschossen, die von zusammenhängenden Gebäudeteilen gebildet wird. Das Gebäude ist im Jahr 1925 erbaut worden, die Hauseingänge sind mit historischen Vordächern aus Holzkonstruktionen mit Dacheindeckung versehen. Das Gebäude ist voll unterkellert. Die gesamte Anlage wurde regelmäßig instandgehalten und teilweise modernisiert und befindet sich in technisch einwandfreiem Zustand. Die Flure und Treppenhäuser sind in historischem Zustand erhalten und frisch renoviert. Dach und Fassaden sind ebenfalls regelmäßig instandgehalten worden und machen auch einen ansprechenden Eindruck. Der Außenbereich um das Gebäude ist als Grünanlage mit Rasenflächen und gepflasterten Gehwegen gestaltet.

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, Küche, Flur und Vollbad. Die Räume erstrecken sich entlang der Außenwand, Wohnzimmer, Bad und Küche sind direkt vom Flur erreichbar. Das Bad verfügt über ein Fenster. Das zweite Zimmer wird über die Küche erschlossen. Die Fußböden in Küche und Bad sind gefliest, Wohn- und Schlafzimmer sowie der Flur sind mit Laminat ausgelegt, Wände und Decken sind tapeziert bzw. weiß gestrichen. Die Deckenhöhe beträgt ca. 3,20 Meter. Die Wohnung besticht mit seiner ruhiger Lage und Fensterausrichtung zum Hof, der einen traumhaften Blick ins Grüne bietet.

Ein Kellerraum gehört zum Wohneigentum.

Ein Zustimmungsbeschluss der WEG zum Einbau vom Balkon liegt vor. Der Balkoneinbau ist freiwillig, dadurch kann die Wohnfläche entsprechend erweitert werden.

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung in 2015 / 2024:

- Abbruch alte Ofenheizung
- Einbau neue Gasetagenheizung mit Warmwasserzubereitung
- Neue Heizungsverrohrung mit Flachheizkörper
- Neue Verkabelung und Elektroinstallation
- neue Sanitärinstallation und Sanitärmöbel
- Fenster austausch gegen neue Kunststoffenster mit 3-fach Isolierverglasung (2024)
- Einbau Funkmotoren in die Rollläden (2024)
- Alle Wände neu tapeziert / gemalert (2015 / 2024)
- Alle Decken neu gemalert (2015/2024)
- Wände und Boden im Bad abgedichtet und gefliest
- Boden in der Küche gefliest
- Böden im Flur in den Schlafräumen mit Laminat ausgelegt
- Laminat im Flur und im Wohnzimmer erneuert (2024)
- Neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- Kompletteinrichtung mit neuen Möbeln und Wohntextilien

Maßnahmen am Gebäude (2015-2025):

- Erneuerung der Dachdeckung, Rinnen und Regenfallrohre;

- Fassadensanierung;
- Abdichtung der Kellerwände;
- Anbau von neuen Kellerlichtschächten;
- Erneuerung der Außentreppen zum Keller;
- Neugestaltung der Hofzuwegungen und Rasenflächen;
- Sanierung der Treppenräume;
- Dachbodendämmung (2025)

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

=== MAKLERANFRAGEN SIND UNERWÜNSCHT !!! ===

===Provisionsfrei direkt vom Eigentümer===

===Balkoneinbau möglich===

===Befristet vermietet bis zum 30.06.2026===

===Die Mieter würden gerne den Mietvertrag verlängern, wenn ab dem 01.07.2026 keine Eigennutzung gewünscht wird===

===Mieteinnahmen brutto warm monatlich 1.224,00 €, zusammengesetzt wie folgt:

- Nettokaltmiete (ohne Strom und Internet): 1.030,00 €
- Betriebskostenvorauszahlung: 90,00 €
- Heizkostenvorauszahlung: 104,00

Lage

Die Eigentumswohnung ist am Stadtrand im idyllischen Ortsteil Lübars in mittlerer Wohnlage gelegen. Ein Badesee (Strandbad Lübars) befindet sich in fußläufiger Nähe. Der Zigeleisee mit seiner ausgezeichneten Wasserqualität und grüner Liegewiese ist bei vielen Berlinern sehr beliebt. Der malerisch schöner Ortsteil Lübars liegt im Norden Berlins und zählt zum Bezirk Reinickendorf. Nördlich grenzt Lübars an den Landkreis Oberhavel, im Osten an Blankenfelde (Bezirk Pankow), im Süden an das Märkische Viertel und Wittenau und im Westen an die Ortsteile Waidmannslust und Hermsdorf (alle Bezirk Reinickendorf).

Als Berlins ältester Dorf mit zahlreichen Reiterhöfen, weiten Wiesen und charmantem historischen Dorfkern bietet er vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Die Nähe zum ländlichen Berliner Umland zählt zu den Pluspunkten des Ortsteils Lübars.

Die Verkehrsinfrastruktur im Ortsteil Lübars ist flächendeckend gut ausgebaut. Die Anbindung an das übrige Berliner Stadtgebiet ist sehr gut gewährleistet, mit dem eigenen Auto wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Infrastruktur der fußläufig bequem erreichbaren Umgebung bietet fast alles für den täglichen Bedarf, eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür. Die S-Bahn Station „Waidmannslust“ befindet sich in ca. 2000 m Entfernung und ist in 7 min mit dem Bus erreichbar. Öffentliche kostenlose Parkplätze sind entlang der Straße vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick zum Hof

Exposé - Galerie



Neue Kunststoffenster



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche / Tür zum Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

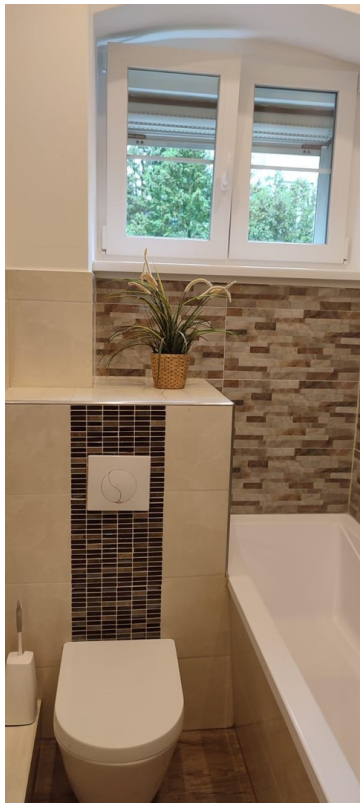


Einbauküche

Exposé - Galerie



Gastherme mit Warmwasserbereit



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Wohnung mit möglichen Balkon

Exposé - Galerie



Hof



Hof - Blick aus dem Fenster

Exposé - Galerie



Aussenanlagen



Gebäude

Exposé - Grundrisse



Grundriss