

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Bezugsfrei, verkehrsgünstig und doch idyllisch – viel Natur, mit Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-418719

### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

13407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zwei Zimmer, Küche, Bad - das ist mit 62 qm diese Wohnung, sie liegt sechs Stufen hoch im Hochparterre.

2022/23 wurde sie komplett modernisiert, die Holzfenster einschließlich der Rollos überarbeitet, die Heizkörper ersetzt sowie die Elektrik erneuert, in der Küche wurde Linoleum als Fußbodenbelag sowie Wandspiegel angebracht und eine Markenküche mit allen Geräten eingebaut.

2024 wurde das Badezimmer neu gemacht. Alle Rohre in Bad und Küche sind komplett neu, wie auch der Strang.

Die Zentralheizung wird mit Gas betrieben, Heißwasser durch einen neuen, sparsamen, elektronischen Durchlauferhitzer.

Die Wohnanlage hat sechs Aufgänge und eine somit überschaubare Anzahl von Wohnungen.

## Ausstattung

Das große Zimmer zum Hof hat 21 qm, das Schlafzimmer nach vorne ist 16 qm groß. Die Küche hat gemütliche 8 qm und das Bad ist mit 4,2 qm eher klein. Die Diele hat 8 qm, dort gibt es noch die Abstellkammer mit etwa 1,5 qm sowie einen Wandschrank für Schuhe. Der Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite des Wohnzimmers und ist mit fast 7 qm sehr groß. Eine Markise sorgt auf dem Balkon für Schatten, eine Hängematte für Entspannung.

In den beiden Zimmern liegt Kork-Laminat, in der Diele Laminat mit Holzoptik, im Bad natürlich Fliesen und in der Küche Linoleum.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt von der Straße zurückgesetzt, vorne hört man wenig, hinten gar keinen Straßenlärm. Auf dem Balkon gibt es eigentlich nur Geräusche von spielenden Kindern und huschenden Eichhörnchen.

Alle Supermärkte und was man sonst so braucht ist in fußläufiger Entfernung.

Die U-Bahn ist wenige hundert Meter entfernt, Bushaltestelle vor der Tür. Gewässer und Parks sind in allen Richtungen in einigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Das alles liegt mitten im Ortsteil Reinickendorf; Gesundbrunnen, Wilhelmsruh, Wittenau, Schönholz und natürlich der Wedding sind zu Fuß zu erreichen. Selbstverständlich kann man auch mit dem Bus, der U-Bahn, der S-Bahn oder dem Auto fahren. Für letzteres gibt es einen Stellplatz im Hof.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Sommer vor dem Haus

# Exposé - Galerie



Winter vor dem Haus



Küche



# Exposé - Galerie



Küche - Markengeräte



Bad I

# Exposé - Galerie



Bad II

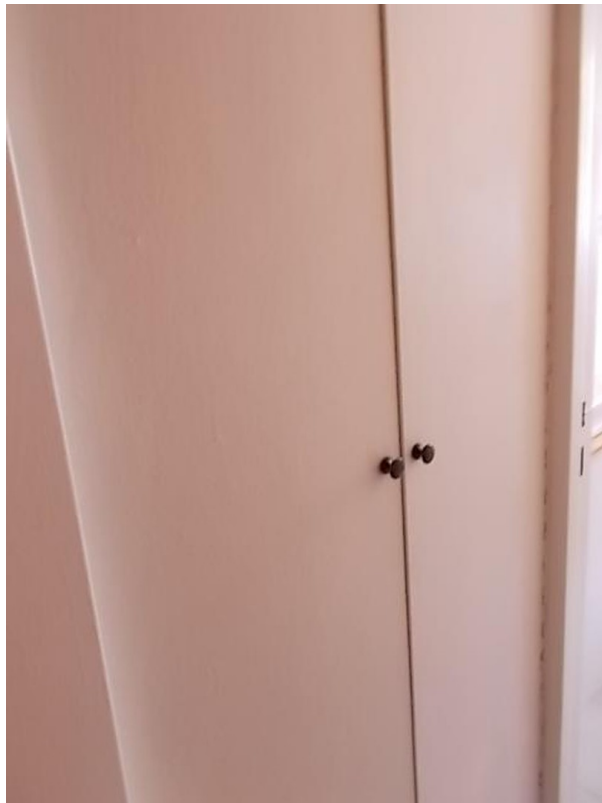


Bad III

# Exposé - Galerie



Wohnungstür



Schuh-Wandschrank

# Exposé - Galerie



Boden Flur



Boden Zimmer



Neue Elektrik



# Exposé - Grundrisse

