

# Exposé

**Wohnung in Berlin Tempelhof-Schöneberg**

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit beheiztem  
Wintergarten in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-419341

## Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Klaus Iffländer

12107 Berlin Tempelhof-Schöneberg  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

International buyers welcome!

Berlin Tempelhof-Schöneberg | 12107

Eckdaten

Wohnfläche: 50,1 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Etage: 1. OG

Baujahr: 1999

Heizung: Gas-Zentralheizung

Energieausweis: Klasse C, 75 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Ausstattung: Wintergarten, Stellplatz, Kellerraum, Fahrstuhl

Kaufpreis: 250.000 EUR

Stellplatz: 25.000 EUR

Gesamtpreis: 275.000 EUR

Nebenkosten: ca. 132 EUR/Monat

Verfügbar: sofort

Die Wohnung

Diese freundliche 50,1 m<sup>2</sup> Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet praktischen Grundriss mit gemütlichem Ambiente. Das Stäbchenparkett verleiht den Räumen eine warme, hochwertige Atmosphäre und sorgt für echtes Wohlfühlambiente.

Die Wohnung verfügt über ein großzügliches Wohnzimmer sowie einen weiteren offenen Wohnbereich, der durch seine halboffene Gestaltung vielseitig nutzbar ist – ideal als Arbeitsbereich, Essplatz oder gemütliche Lesecke. Die Küche bietet ausreichend Platz für die tägliche Zubereitung, und das Badezimmer ist mit Dusche, WC, Waschbecken und HTW komplett ausgestattet.

Das Highlight: Der beheizte Wintergarten in Südwest-Ausrichtung. Vollverglast und ganzjährig nutzbar, erweitert er die Wohnfläche um einen lichtdurchfluteten Raum, in dem Sie bis in die Abendstunden die Sonne genießen können. Ob als erweitertes Wohnzimmer, Essbereich mit Ausblick oder grüne Oase – dieser Raum macht die Wohnung zu etwas Besonderem. Perfekt für entspannte Feierabende oder ein ausgedehntes Sonntagsfrühstück, auch in den Wintermonaten.

Kosten im Überblick

Kaufpreis Wohnung: 250.000 EUR

Kaufpreis Stellplatz: 25.000 EUR

Monatliche Nebenkosten: ca. 132 EUR (inkl. umlagefähige Kosten, Heizung und Instandhaltungsrücklage)

Energieausweis liegt vor (Klasse C, sehr effizient durch Lage zwischen anderen Wohnungen)

Rücklagen: auf Anfrage

Diese Wohnung wird von privat verkauft (keine Maklercourtage). Die Wohnung ist sofort verfügbar. Bei Interesse freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bitte keine Anfragen von Maklern für den Verkauf dieser Wohnung. Ich mache das selbst.

## Ausstattung

### Besondere Vorteile

Was diese Wohnung auszeichnet, ist vor allem ihre ruhige Lage. Trotz zentraler Infrastruktur hört man keine Straße – die Wohnung liegt nach hinten hinaus zu einer verkehrsberuhigten Spielstraße. Hier können Sie wirklich abschalten.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Wohnung liegt zwischen anderen Wohnungen und ist dadurch außergewöhnlich energieeffizient. Sie müssen sehr wenig heizen, was sich positiv auf Ihre Nebenkosten auswirkt.

Zur Wohnung gehören ein praktischer Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage, der direkt gegenüber vom Eingang liegt – kurze Wege bei jedem Wetter inklusive. Ein Aufzug im gepflegten Wohnhaus mit 38 Wohneinheiten rundet den Wohnkomfort ab.

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

### Die Lage

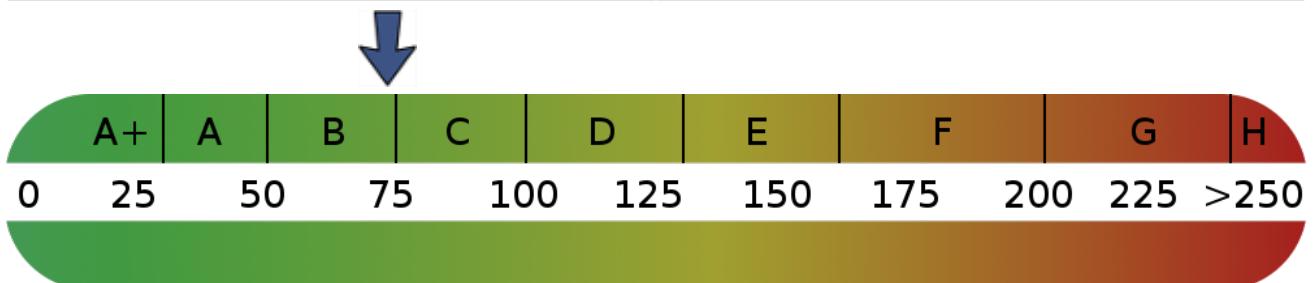
Tempelhof-Schöneberg vereint urbanes Leben mit gewachsenen Kiez-Strukturen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar – der Bäcker direkt nebenan, ein "nah & gut" Supermarkt in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: U-Bahn, S-Bahn und Bus bringen Sie schnell in alle Richtungen. Gleichzeitig bietet der Bezirk mit dem Tempelhofer Feld, Parks und grünen Straßenzügen viel Freiraum und Lebensqualität. Ein Stadtteil zum Ankommen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnraum groß mit Küche

# Exposé - Galerie



Wohnraum klein



Wintergarten vom Wohnzimmer



Wintergarten innen

# Exposé - Galerie



Einbauküche Perspektive



Einbauküche frontal



Dusche

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Bad mit WC

# Exposé - Galerie



Außenansicht vom Hinterhof



Außenansicht seitlich

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



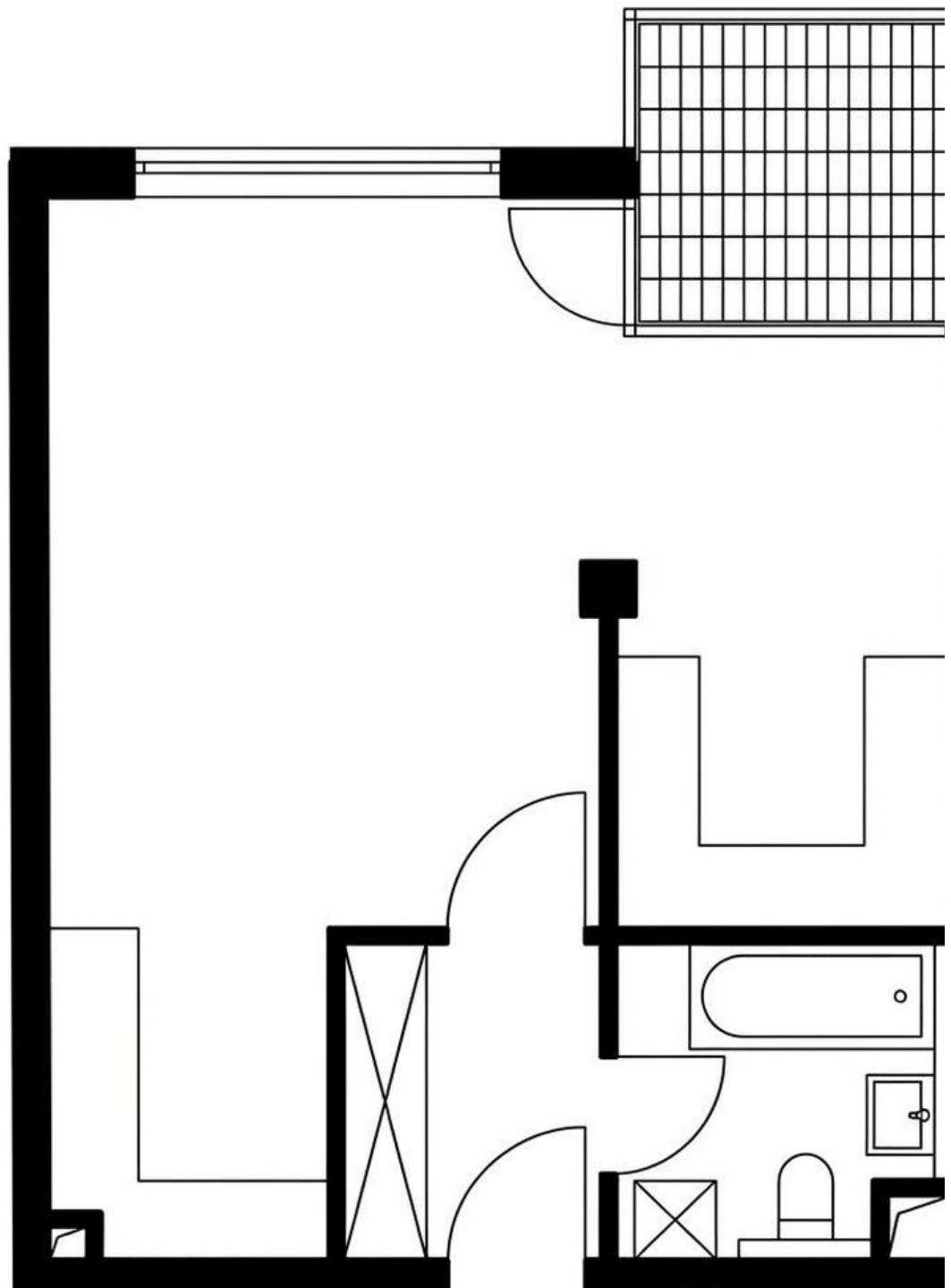
Kellerraum

# Exposé - Galerie



Lebensmittel direkt nebenan

# Exposé - Grundrisse



Grundriss