

Exposé

Wohnung in Berlin-Marzahn

ohne Prov. sonnige 4 Zim. Wohn. in Marzahn. 4 OG



Objekt-Nr. OM-425882

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Maxima

12679 Berlin-Marzahn
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1982 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 4 | Zustand | renoviert |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 83,58 m² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 86,68 m² | Etage | 4. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 321 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses ohne Fahrstuhl in Berlin-Marzahn, unmittelbar angrenzend an den Matzahn-Einkaufszentrum. Der durchdachte Grundriss bietet ein komfortables und funktionales Wohnkonzept für Paare, Familien oder Kapitalanleger.

Die Wohnung umfasst drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia mit ca. 7 m² große und liegt in attraktiver Ostsüdausrichtung. Dadurch bietet sie besonders viel Tageslicht und lädt zu sonnigen Stunden mit Blick ins Grüne ein, ein echtes Highlight der Wohnung.

Die Küche ist funktional gestaltet und über eine Durchreiche mit dem Wohnzimmer verbunden, was für ein offenes und kommunikatives Wohngefühl sorgt.

Das Gebäude verfügt über zwei Hauseingänge: einen straßenseitigen sowie einen zweiten Zugang über den ruhigen Innenhof mit Grünanlage und Spielplatz. Der Hofbereich ist eingezäunt und mit zwei verschließbaren Zugängen gesichert. Die Müllstandsflächen sind bequem von der Straße aus erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Energieeffizienzklasse C, Beheizung über Fernwärme

- Wärmedämmung (Styropor-Fassade)
- 2-fach verglaste Fenster
- Loggia (ca. 7 m²) in Ostsüdausrichtung
- Waschmaschine im Badezimmer
- sehr großen Kombi-Kühlschrank
- Samsung Geschirrspülmaschine
- Induktionskochplatte
- Backofen
- Hausgeld: 321 € monatlich
- Separater Kellerraum mit ca. 5 m²

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in 4 OG ohne Fahrstuhl in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Berliner Bezirk Marzahn. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Seitenstraßenlage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend. Die Tram-Linien 8, 16 und 6 sowie die S-Bahnlinien S7 und S75 sind fußläufig oder in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter verschiedene Supermärkte und Bäckereien. Die medizinische Versorgung

ist durch ein nahegelegenes medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) sowie Apotheken und Arztpraxen umfassend gewährleistet.

Auch das Freizeit- und Sportangebot lässt keine Wünsche offen: In der Umgebung befinden sich eine Schwimmhalle, Tennisplätze, Sporthallen sowie weitere Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spielplätze und Spazierwege sorgen zusätzlich für eine hohe Wohn- und Lebensqualität und machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und aktive Menschen.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung, ein Standort mit dauerhaft hoher Nachfrage und sehr guter Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 90,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



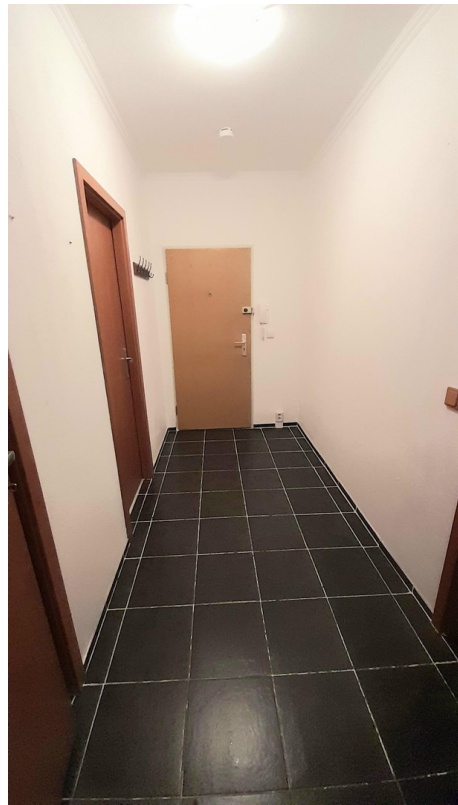
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



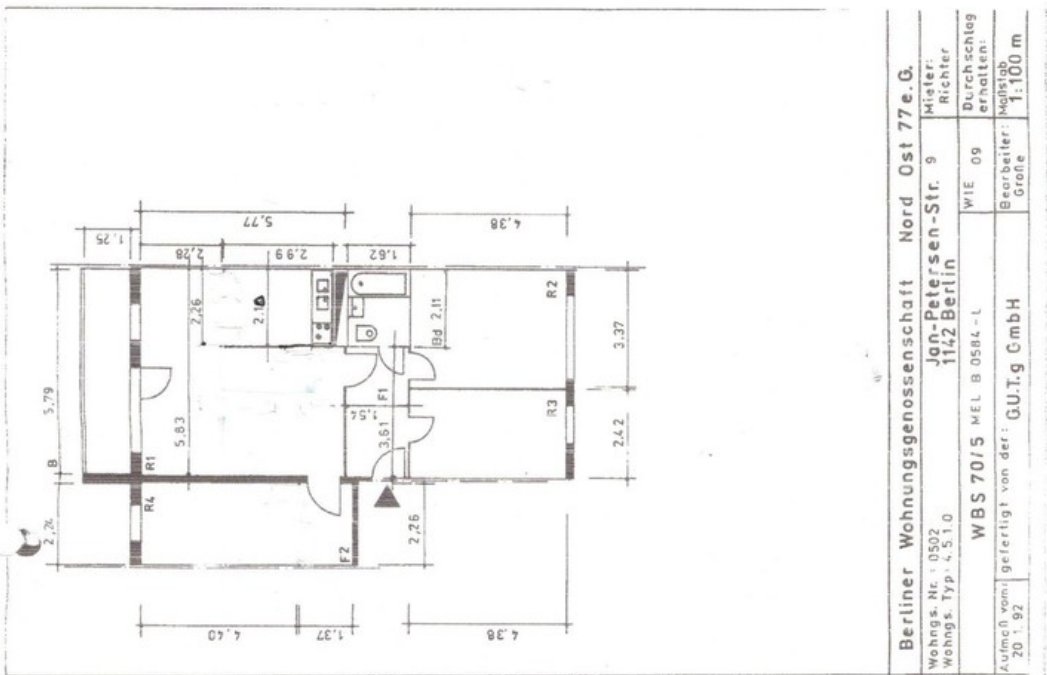
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



| Wohn-Nr: 0502 WIE : 9 J.-P.-Str. 9 | Netto- Grund- fläche (m²) | Netto- Raum- höhe (m) | Netto- Raum- inhalt (m³) | Wand- fläche (m²) | Tür- fläche (m²) | F-Rahmen Plaste (P) Holz (H) (lfd. m) | Heizkörper Typ Anzahl (Stück) |
|---|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|--|--|
| Raum 1 | 25,75 | 2,61 | 67,21 | 48,35 | 5,10 | 19,30 | |
| Raum 2 | 14,76 | 2,60 | 38,38 | 35,56 | 1,50 | 12,90 | |
| Raum 3 | 10,60 | 2,60 | 27,56 | 32,44 | 1,50 | 4,80 | |
| Raum 4 | 9,86 | 2,60 | 25,63 | 31,61 | 1,50 | 4,80 | |
| Raum 5 | 6,40 | 2,61 | 16,70 | 23,52 | 1,50 | | |
| Küche | | | | | | | |
| Loggia | 7,24 | | | | | | |
| Hauptnutz- fläche ges.: 74,60 | | | | | | | |
| Bad | 3,42 | 2,50 | 8,55 | 17,15 | 1,50 | | |
| Toilette | | | | | | | |
| Bobbyraum | | | | | | | |
| Nebennutz- fläche ges.: 3,42 | | | | | | | |
| Flur 1 | 5,56 | 2,61 | 14,51 | 18,78 | 8,10 | | |
| Flur 2 | 3,10 | 2,60 | 8,05 | 15,58 | 3,30 | | |
| Verkehrs- fläche ges.: 8,66 | | | | | | | |
| Nutzfläche ges.: nach DIN 277 T1 u. T2 | 86,68 | | | | | | |
| Gesamt: | | | 206,58 | 221,99 | 24,00 | P: 41,70 H: 0 | |
| Gesamte anzurechnende Grundfläche: | 83,06 m² | | | | | | |
| Anzurechnende Grundfläche aus Projekt: | 83,58 m² | | | | | | |
| Abweichung: | 0,62 % | | | | | | |

Berliner Wohnungsgenossenschaft Nord Ost 77 e.G.

Wohns. Nr.: 0502 Jon-Petersen-Str. 9 Mieter: Richter

Wohns. Typ: 4.5.1.0 1142 Berlin WIE 09 Durchschlag erhalten: WBS 70/5 MEL B 0584 - L

Aufmaß vom: 20.1.92 gefertigt von der: G.U.T.g GmbH Bearbeiter: Mollath

Größe: 1:100 m