

Exposé

Wohnung in Berlin

Sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im Bergmannkiez – unvermietet und provisionsfrei.



Objekt-Nr. OM-426801

Wohnung

Verkauf: **690.000 €**

10965 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,47 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

(English version below)

Die vollständig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Bergmannkiez, zwischen Chamissoplatz und Marheinekeplatz. Sie wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und bezugsfrei übergeben.

Die ca. 85 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die drei Zimmer mit ca. 3,4m hohen Decken sind alle separat begehbar; die beiden großen Zimmer sind zudem durch eine Flügeltür miteinander verbunden. An heißen Sommertagen freut man sich, dass der Balkon nur frühmorgens und abends für etwa 1 bis 2 Stunden direkte Sonne bekommt.

Im Jahr 2022 wurden die Elektrik sowie die Wasser- und Abwasserleitungen der Wohnung vollständig erneuert und alle Wände neu gespachtelt. In den beiden großen Zimmern wurden die originalen Dielen aufgearbeitet und geölt. In den anderen Räumen wurden neue Dielen und im Bad Via-Zementfliesen verlegt. Bad und Küche wurden komplett erneuert.

Das Hausgeld beträgt derzeit 328,39 € monatlich inkl. Heizkostenvorauszahlung und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Das Haus liegt an der Ecke Arndtstraße/Heimstraße. Es besteht aus 20 Wohnungen (10 je Eingang) und wird überwiegend von selbstnutzenden Eigentümern bewohnt.

Die aufwändige Stuckfassade zur Arndtstraße ist für eine Sanierung vorgesehen (Neuanstrich, Ausbesserungen am Stuck), außerdem plant die WEG die Fenster instandsetzen zu lassen. Die Fassade zur Heimstraße wurde 2020 saniert, das Dach bereits 2011. Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft ist mit ca. 125.000 € solide gefüllt.

Die Eigentümer der oberen Etagen prüfen derzeit die Realisierung außenliegender Aufzüge auf eigene Kosten (Fassadengleiter am Treppenhaus).

Ausstattung

- Mitten im Bergmannkiez und dennoch ruhig
- ca. 85,47m² Wohnfläche
- 3 Zimmer mit ca. 3,4m Deckenhöhe
- Komplettsanierung 2022
- Balkon
- Bad mit Badewanne
- Küche mit Einbauküche
- Abstellkammer
- Unvermietet, bezugsfrei nach Vereinbarung
- Privatverkauf ohne Provision

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

---english---

The fully renovated 3-room apartment with a balcony is located on a quiet residential street in Bergmannkiez, between Chamissoplatz and Marheinekeplatz. It is currently occupied by the owners and will be handed over vacant.

The apartment, approximately 85 m² in size, is situated on the first upper floor of a well-maintained building. All three rooms, featuring ceilings of around 3.4 meters, are separately accessible; the two larger rooms are also connected by double doors. On hot summer days, it is particularly pleasant that the balcony receives direct sunlight only in the early morning and for about 1 to 2 hours in the evening.

In 2022, the electrical system as well as the water and sewage pipes were completely renewed, and all walls were newly plastered. The original wooden floorboards in the two large rooms were restored and oiled. In the other rooms, new floorboards were installed, and the bathroom was fitted with Via cement tiles. Both the bathroom and kitchen were fully modernized.

The monthly service charge is currently €328.39, including advance payments for heating and contributions to the maintenance reserve.

The building is located on the corner of Arndtstraße and Heimstraße. It consists of 20 apartments (10 per entrance) and is predominantly occupied by owner-occupiers.

The elaborate stucco façade facing Arndtstraße is planned to be renovated (repainting and stucco repairs), and the homeowners' association is also planning to refurbish the windows. The façade facing Heimstraße was renovated in 2020, and the roof was already refurbished in 2011. The maintenance reserve of the owners' association is solidly funded with approximately €125,000.

The owners of the apartments on the upper floors are currently considering the installation of external elevators at their own expense (façade-mounted lift along the stairwells).

The apartment is located in the heart of the Bergmannkiez on the quiet Arndtstraße, between Chamissoplatz and Marheinekeplatz. Cafés, restaurants, playgrounds, a market hall, and supermarkets are just around the corner, yet out of earshot.

Tempelhofer Feld and Hasenheide can be reached by bicycle in about five minutes. The U7 and the bus lines 248 and 140 are about a five-minute walk away.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen des Bergmannkiezes in der ruhigen Arndtstraße zwischen Chamissoplatz und Marheinekeplatz. Cafés, Restaurants, Spielplätze, Markthalle und Supermärkte sind gleich um die Ecke, aber nicht in Hörweite.

Das Tempelhofer Feld und die Hasenheide sind in ca. fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die U7 sowie die Busse 248 und 140 sind etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer3



Wohnzimmer4

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Flur

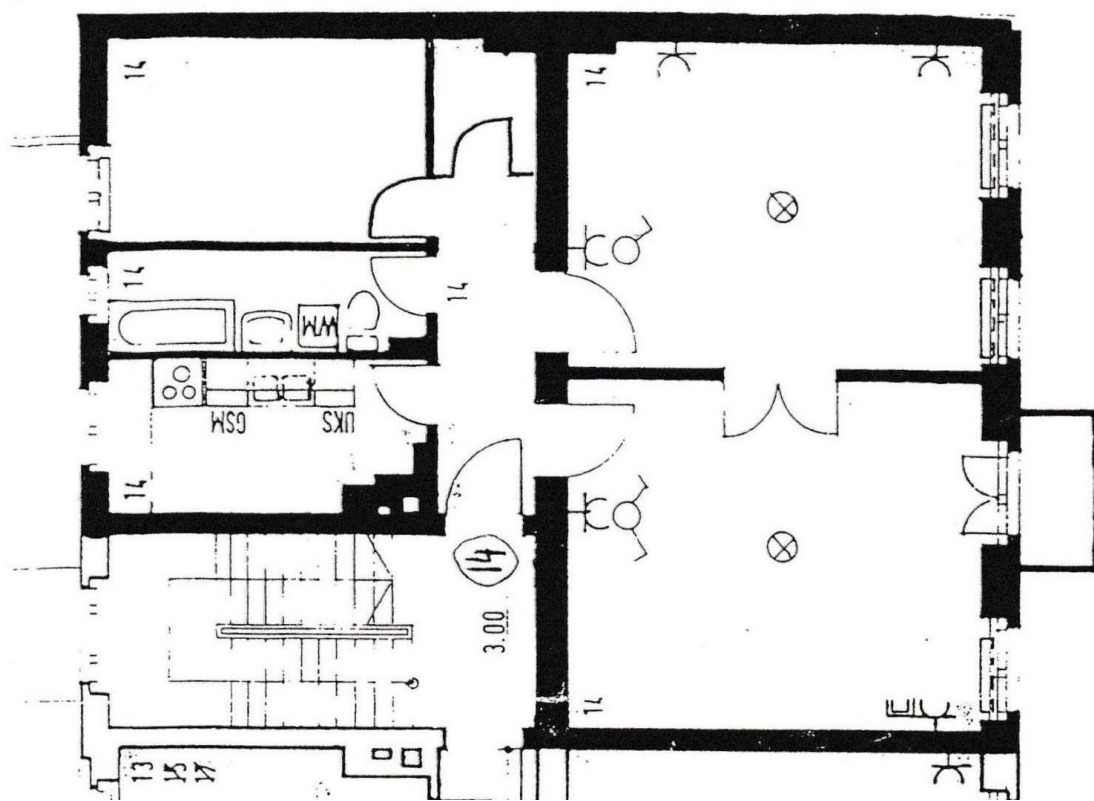


Flur2



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss