

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Bezugs- und provisionsfreie sanierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon!



Objekt-Nr. OM-427535

#### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander

Binger Straße 87  
14197 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	165 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch sanierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1905.

Die Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage in einer lebendigen, gefragten Lage.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharme mit Stuckelementen, ca. 3,30 m hohen Decken sowie einem Balkon in Westausrichtung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Energieeffizienzklasse: E.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG ist überdurchschnittlich gut gefüllt, sodass aktuell keine größeren Maßnahmen oder Sonderumlagen absehbar sind. Das monatliche Hausgeld beträgt 165 €.

Der Grundriss zeigt zwei Einheiten; die betreffende WE ist die Wohnung 13, 2. OG Mitte.

Teilweise wurden die Bilder durch KI aufgearbeitet.

Verkauf von privat, provisionsfrei.

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

## Ausstattung

Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Das Bad wurde modernisiert und verfügt über eine Duschkabine, ein Waschbecken, neue Sanitärausstattung sowie alle notwendigen Anschlüsse.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Der U- und S-Bahnhof Heidelberger Platz sowie mehrere Buslinien sind fußläufig in unter 5 Minuten erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und weitere Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Istzustand)

# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer (KI aufgearb.)



Kleines Zimmer (Istzustand)

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche (KI aufgearbeitet)



# Exposé - Galerie



Duschbad (Istzustand)



Flur

# Exposé - Galerie



Fassade

# Exposé - Grundrisse

