

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Kurzzeitig frei gewordene 1 Zimmer- Wohnung zum Schnäppchenpreis.**



Objekt-Nr. OM-427891

### Wohnung

Verkauf: **113.500 €**

Ansprechpartner:  
D. Doral

Kulbeweg 3  
13587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	32,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	173 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kurzzeitig frei gewordene 1 Zimmer- Wohnung zum Schnäppchenpreis von Privat.

Ruhig gelegenes 1-Zimmer-Apartment im Hochparterre mit Gartenblick, kleinem Flur, Küche, Bad und Kellerraum.

Ideal für Singles oder Studenten.

Die Wohnung mit ca. 32,5qm war lange Zeit möbliert vermietet an eine ältere Dame.

Über die ganze Zeit wurde alles sauber und pfleglich behandelt.

Nun kann alles sofort inkl. Möbel und im Istzustand übernommen und genutzt werden. ( Z.B. zum Vermieten an Handwerker o.ä.)

Nach Absprache aber auch geräumt und besenrein.

Die Wohnung ist von der Substanz in Ordnung, aber nach heutigem Stand sanierungsbedürftig. Deshalb auch der günstige Preis.

Die Eigentümergemeinschaft ist recht groß, aber gut organisiert und ordentlich.

Geplante Sanierungsmaßnahmen werden von den Rücklagen gedeckt.

## Sonstiges

Sonstiges.

Bei Interesse senden Sie bitte eine kurze Nachricht über das Portal mit Ihrer Telefonnummer.

Sie werden sofort zurückgerufen.

Beste Grüße

## Lage

Lage:

Die Eigentumswohnung befindet sich im grünen und gewachsenen Ortsteil Hakenfelde im Bezirk Berlin Spandau. Die Lage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

In den letzten Jahren wurden in der unmittelbaren Nähe viele hochpreisige Neubauprojekte umgesetzt.

Die Prognosen für die Zukunft sind in dieser Gegend vielversprechend.

Näheres und weiteres Umfeld:

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung, der nächste von 4 großen Supermärkten in der Umgebung ist nur 200 m entfernt, ein lokales Einkaufszentrum 650m. Darüber hinaus bietet die Spandauer Altstadt mit dem beliebten Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Spandau Arcaden ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Serviceeinrichtungen. Schulen, Kindergärten, Sportmöglichkeiten und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist komfortabel: Mehrere Buslinien verbinden den Kulbeweg direkt mit dem S und U Bahnhof Rathaus Spandau, von wo aus eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in andere Bezirke besteht. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sehr gut.

## Freizeit & Erholung

Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grünflächen und der Nähe zur Havel und weiteren Gewässern, die zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Spielplätze und ruhige Wohnstraßen unterstreichen den familienfreundlichen Charakter des Quartiers.

### Fazit:

Der Standort im Kulbeweg überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhiger Wohnlage, sehr guter Infrastruktur und attraktiven Erholungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf nachhaltige Wohnqualität in Berlin Spandau legen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



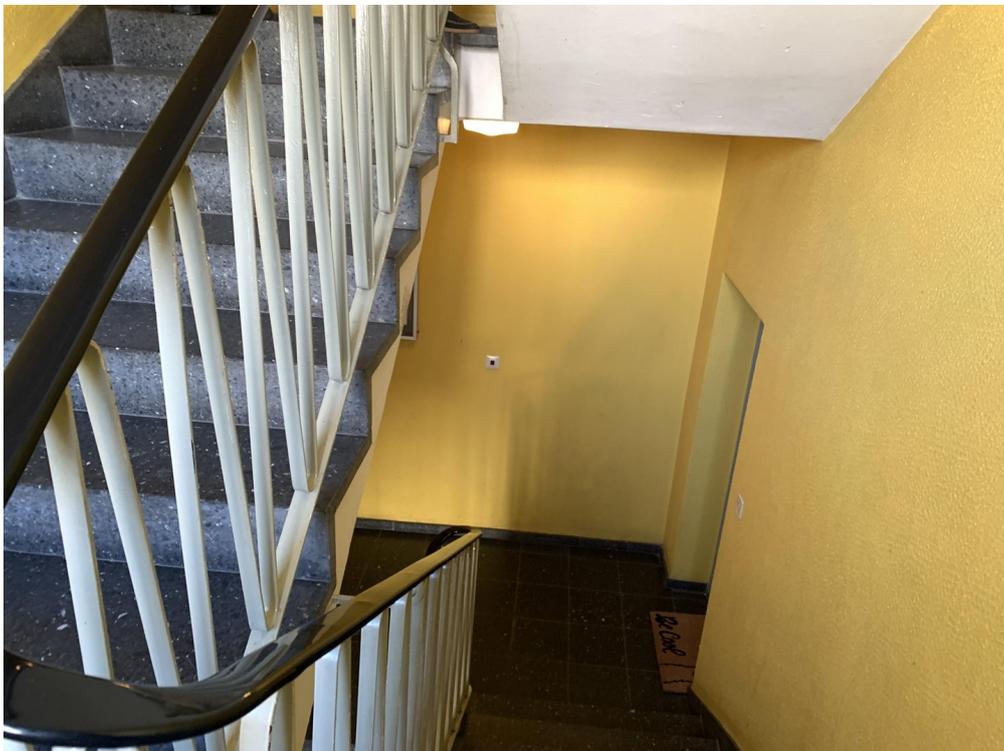
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

