

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Bezugsfreie, provisionsfreie, sanierte 2- Zimmer Wohnung in der Hubertusallee



Objekt-Nr. OM-428012

### Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Regenberg

Hubertusallee 6  
14193 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	12	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	317 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sanierte und voll ausgestattete 2-Zimmer Wohnung bietet eine solide Grundlage für Ihr neues Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben.

Das Hausgeld beträgt 317,- €

Inkl. Heizkosten und Rücklage

Die 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958.

Über einen Laubengang gelangt man in die gut geschnittene 50 m<sup>2</sup> Zweiraumwohnung in der 7. Etage.

Über den gefliesten Eingangsbereich mit einer Nische für extra Stauraum gelangt man in den Flur.

Die Wände wurden teils gespachtelt, teils mit hochwertiger Tapete versehen.

Das Tageslicht- Bad wurde 2023 neu saniert und vergrößert (einschließlich neuer Leitungen, Trockenbau, Fliesen, Vorwandelement mit Duravit Wand- Tiefspül Wc). Die begehbare Grohe Multifunktionsdusche wird mittels Glasscheibe vom Waschplatz getrennt. Ein Badschrank von Duravit sowie ein Handtuchheizkörper verschaffen zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die Küche samt hochwertiger Elektrogeräte wurde ebenfalls 2023 eingebaut. Einschließlich verspachtelter Wände, Leitungen und neuer Elektrik.

Einbau- Kühl-Gefrierkombination von LG, Einbau- Multifunktionsofen von Samsung, Einbau- Mikrowelle von Samsung, Wasch-Trockner von LG, Geschirrspüler von Bosch, Induktionskochfeld 2 Felder

Neue Gastherme für Heißwasser von Bosch.

Im Schlafzimmer befindet sich ein großer Kleiderschrank.

Die gesamten Decken der Wohnung wurden abgehängt und mit Led- Deckenspots versehen.

Die Fenster im Schlafzimmer, im Bad und der Küche wurden 2024 ausgetauscht und Plissees von Jalouscity wurden angebracht.

Im geräumigen Wohnzimmer mit Balkonzugang wurden die Wände gespachtelt und die Hauptwand mittels Mineralzement extra hervorgehoben. Die Decke ist mittels spezieller Tonstudio- Akustik besonders gedämmt.

Die Fenster im Wohnzimmer wurden 2022 erneuert.

Heizung über Heizöl, Warmwasser über Gasdurchlauferhitzer.

Zur Wohnung gehört ein trockener Maschendrahtkeller. Größe: 4m x 1,5m.

## Ausstattung

Ausstattung ist gehoben. Im Bad wurden nur Grohe Armaturen verbaut.

In de Küche nur Marken- Elektrogeräte.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

In zentraler städtischer Lage und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn ist diese Wohnung perfekt gelegen.

Die Ringbahn sowie diverse Buslinien sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Ebenso diverse Einkaufsläden des täglichen Bedarfs. Der Kudamm beginnt direkt vor der Haustür. Der Halensee bietet im Sommer Bade- und Erholungsmöglichkeiten. Der Hubertussportplatz ist ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt und bietet für laufbegeisterte und Sportler eine Oase für gutes Training.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



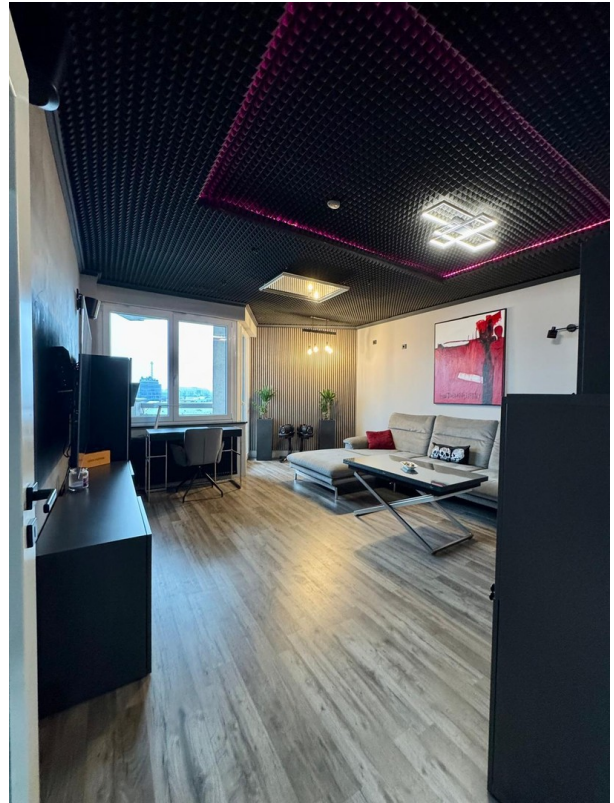
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

