

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

4 Zimmer Hochparterre Gartenwohnung mit 2 Balkonen in Berlin Spandau



Objekt-Nr. OM-429838

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea Schrul

Hohenzollernring 18c
13585 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	490 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einst als Kaserne im Ersten Weltkrieg erbaut (1914) und zwischen 2013-2015 umfassend saniert, bietet diese Eigentumswohnung im Hochparterre eines freistehenden Mehrfamilienhauses alles, was man sich von einer Traumwohnung wünscht: Altbaucharme mit hohen Decken, eine großzügige, lichtdurchflutete Raumaufteilung mit vielen Kassettenfenstern und -türen, Parkettboden, zwei Balkonen und einem kleinen Garten mit Südausrichtung. Das Ganze in bester Lage in Spandau, fußläufig zur Altstadt und zum Bahnhof, mit Kindergärten, Schulen, Supermärkten und Parkanlagen in Steinwurfnähe. Und der Bonus: Das Souterrain bietet zusätzliche Ausbaumöglichkeiten.

Mittelpunkt der ca. 110qm großen Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit integrierter Kücheninsel. Von hier aus gelangt man über einen Balkon in einen kleinen Garten mit Sondernutzungsrecht. Über eins der zwei weiteren Zimmer gelangt man auf den 2. Balkon.

Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Vom Bad aus ist ein 4. Raum zugänglich, der als Ankleidezimmer dient. Ein Stellplatz kann für ca. 30€/Monat angemietet werden.

Im Kaufpreis enthalten ist ein besonderes Ausbaupotenzial: Im Souterrain befindet sich eine zusätzliche Nutzfläche von knapp 50 m² mit Sondernutzungsrecht, hohen Decken und mehreren Fenstern. Der Bereich ist beim Bauamt und in der Teilungserklärung als Abstell-/Hobbyraum/Wohnraum geführt. Ein (derzeit geschlossener) Durchbruch zur Wohnung ist bereits vorhanden und könnte bei Interesse durch eine Treppe ergänzt werden. Der Raum verfügt über einen eigenen Eingang vom Garten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand – eingebettet in eine private, eingezäunte Anlage mit zwei Toreinfahrten und einem kleinen Spielplatz auf dem Grundstück. Die Hausgemeinschaft besteht überwiegend aus Eigentümern und ist sehr an der Gemeinschaft interessiert. Es gibt gemeinsame Aktivitäten wie Sommerfest, Weihnachtsbaumschmücken und Dinner-Hopping. Auch langfristig ist die Immobilie attraktiv: Die WEG plant energetische Neuerungen, die nach aktueller Planung aus den Rücklagen finanziert werden sollen – ein starkes Signal für Werterhalt und Zukunftsfähigkeit.

Die Wohnung liegt in einer etablierten, ruhigen Ecke von Berlin – und trotzdem so zentral, dass man im Alltag alles in der Nähe hat. Man wohnt entspannt in einem gewachsenen Kiez rund um den Hohenzollernring, mit einer Mischung aus schönem Alt- und gepflegtem Neubaubestand und einer Infrastruktur, die wirklich alles bietet, was man sich von einem angenehmen Stadtleben erhofft.

Für den täglichen Bedarf ist alles da, was man braucht: Supermärkte, Bäckereien, kleine Fachgeschäfte, dazu Kitas und Schulen in der Umgebung. Und wenn man Lust auf Stadt hat, sind die Spandauer Altstadt oder die Spandau Arcaden mit einer großen Auswahl an Shops fußläufig erreichbar.

Auch die Anbindung lässt keine Wünsche offen: Die Bushaltestelle ist direkt vor dem Haus, und zum Bahnhof läuft man ungefähr 10 Minuten. Von dort ist man in ca. 30 Minuten am Berlin Hauptbahnhof und in etwa 60 Minuten am BER.

Und jetzt kommt der Teil, den man als Spandauer besonders liebt: Obwohl man städtisch wohnt, ist Wasser und Grün praktisch „um die Ecke“. Der Spandauer Grüne Ring, der Spandauer Forst, die Havel und der Stößensee liegen direkt um die Ecke. Auch Potsdam und das Umland von Brandenburg sind ebenfalls schnell erreichbar. Unterm Strich ist das eine Lage, die beides kann: Stadtleben mit allem, was dazugehört – und Natur pur mit großem Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gäste WC 1

Exposé - Galerie



Flur Blick in den Wohnraum



Gäste WC 2



Gäste WC 3

Exposé - Galerie



Gäste WC 4



Wohnraum + Küche 1

Exposé - Galerie



Wohnraum + Küche 2



Wohnraum + Küche 3

Exposé - Galerie



Wohnraum + Küche 4



Wohnraum + Küche 5

Exposé - Galerie



Wohnraum + Küche 6



Flur 2 Blick zum Wohnraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Arbeitszimmer 3

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 3



Badezimmer 4

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1



Ankleidezimmer 2

Exposé - Galerie



Hauseingang



Gartenseite

Exposé - Galerie



Spielplatz + Parkplätze



Balkon 1



Aufgang Balkon 1 + Souterrain

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

Exposé - Galerie



Balkon 2



Blick auf Balkon 2

Exposé - Galerie



Blick auf Balkon 2



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick auf Balkon 1



Garten

Exposé - Galerie



Sicht Garten vom Balkon



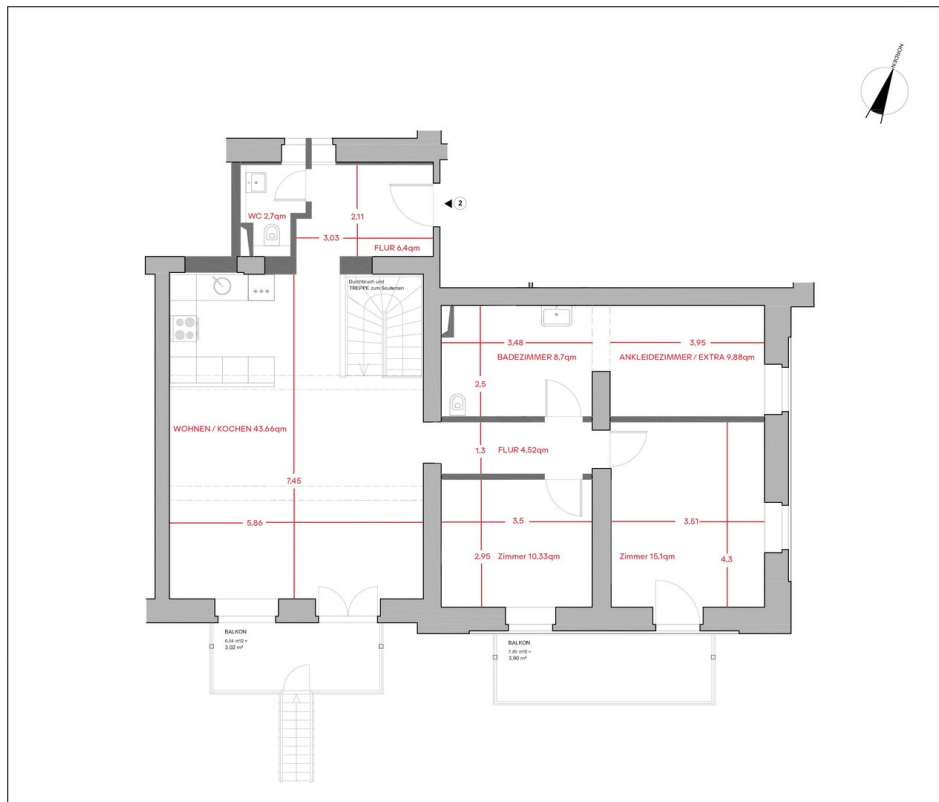
Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Hochparterre



Souterrain SNR