

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Bezugsfreie Wohnung in Baumschulenweg • Altbau •  
Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-431056

**Wohnung**

Verkauf: **249.000 €**

12437 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über eine Wärmedämmung und die Leitungen wurden erneuert, Wohnung / Hochparterre, niedrige Betriebskosten, Balkon verglast, Keller trocken, ruhige Lage, draußen ist ein Innenhof mit Grillplatz, Parkplatz für PKW kann man vor dem Haus finden. Ideal für Singles oder Senioren.

## Ausstattung

Einbauküche mit allen Geräten kaum benutzt. Alle Möbel kann ich beim Bedarf in der Wohnung lassen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Der S-Bahnhof Baumschulenweg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Bei Bedarf ist ein zügiger Ausstieg aus der Stadt möglich. Lebensmittelgeschäfte wie Lidl und Edeka sind bequem zu Fuß erreichbar. Bis zum Treptower Park o. Fluss 15 Min zu Fuß.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingang



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

# Exposé - Galerie

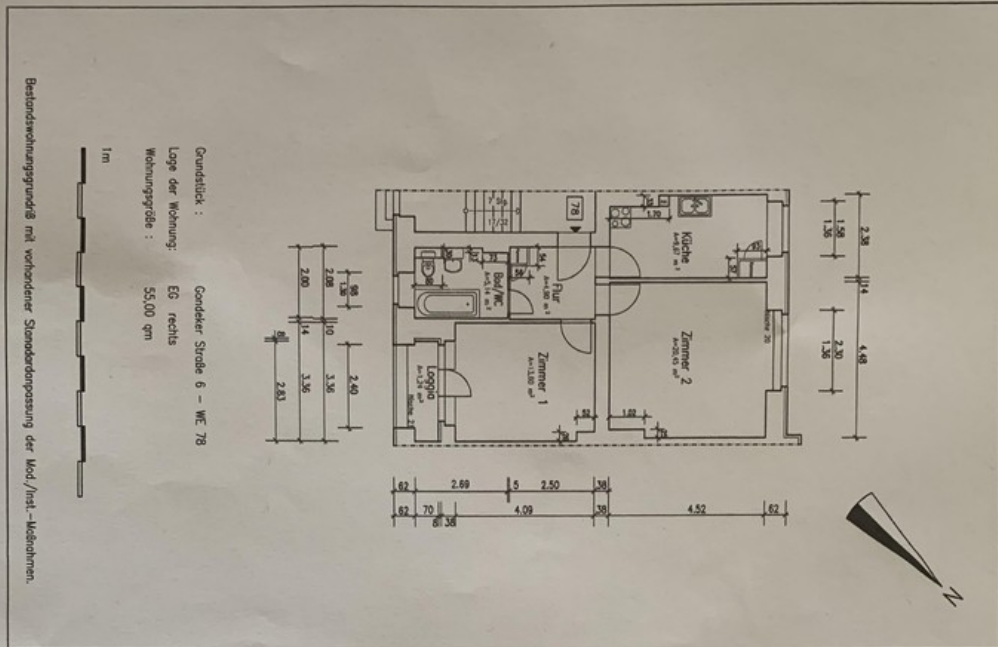


Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundstück : Gondeler Straße 6 - WE 78  
 Lage der Wohnung: EG rechts  
 Wohnungsgröße : 55,00 qm

Bestandswohnungsgrundriß mit vorhandener Ständerdempfung der Wand-/Tür-/Kabinen.

Raum	Geometrie	Werte	Art	Faktor	Raumwert
1.1.1 Zimmer 1	Rechteck Rechteck	3,96 x 4,09 0,28 x 0,52	+	1	13,74 m <sup>2</sup> 0,14 m <sup>2</sup>
Gesamt Zimmer 1					
1.1.2 Zimmer 2	Rechteck Rechteck	4,48 x 4,52 2,30 x 0,20	+	1	20,25 m <sup>2</sup> 0,46 m <sup>2</sup>
Gesamt Zimmer 2					
1.1.3 Loggia	Rechteck Rechteck	2,83 x 0,70 2,40 x 0,21	+	0,5	0,99 m <sup>2</sup> 0,25 m <sup>2</sup>
Gesamt Loggia					
3.8 Küche Kammer	Rechteck Rechteck Rechteck	2,38 x 4,52 0,33 x 1,70 0,57 x 0,93	+	1	10,78 m <sup>2</sup> 0,56 m <sup>2</sup> 0,53 m <sup>2</sup>
Gesamt Küche					
7.1 Bad	Rechteck	2,00 x 2,69	+	1	5,38 m <sup>2</sup>
Gesamt Bad					
9.1 Flur	Rechteck Rechteck	2,08 x 2,50 0,54 x 0,56	+	1	5,20 m <sup>2</sup> 0,30 m <sup>2</sup>
Gesamt Flur					
WOHNFLÄCHE EG re GESAMT					55,00 m <sup>2</sup>
BEHEIZTE WOHNFLÄCHE EG re					53,76 m <sup>2</sup>

Gondeler Str. 6

MIRABELLA  
 Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH

Wohnflächenberechnung nach II. BV, Teil IV § 42, § 43, § 44

Gondeler Str. 6 EG re, WE 78