

Exposé

Wohnung in Berlin

**Erstbezug nach Sanierung: gemütlicher 3-Zimmer-Altbau
mit Balkon nahe S-Bhf. Sundgauer Str.**



Objekt-Nr. OM-433952

Wohnung

Vermietung: **1.485 € + NK**

Ansprechpartner:
E. Schäfer

14167 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.455 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung (Baujahr 1938) liegt im 4. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses (ohne Aufzug) in Berlin-Zehlendorf. Mit ca. 70 m² Wohnfläche ist sie ab April verfügbar und überzeugt durch eine sehr gute Aufteilung, in der alle Räume direkt vom Flur zugänglich sind. Sie besteht aus einem Wohnzimmer mit Ostbalkon, einem großen Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer (ideal als Büro- oder Kinderzimmer), einer Küche sowie einem Tageslichtbad mit moderner, begehbare Dusche. Insgesamt wirkt die Wohnung sehr hell und angenehm.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach Sanierung und die Wohnung ist sofort bezugsfertig. Im Rahmen der Sanierung wurden u. a. Elektrik und Wasserleitungen erneuert sowie Bad und Küche umfassend modernisiert. So verbindet die Wohnung klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Komfort: Parkettboden, glatt gespachtelte Wände und ein hochwertig ausgestattetes Bad. Das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer erzeugt. Eine neue, hochwertige Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis mit angemietet werden.

Das Haus ist sehr gepflegt und geprägt von einem angenehmen, harmonischen Miteinander mit vielen Eigentümern und langjährigen Bewohnern, die Wert auf Ordnung und ein gutes Hausgefühl legen. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten sind im Haus vorhanden (Keller). Parkmöglichkeiten finden sich vor und hinter dem Haus.

Ausstattung

- * 3 Zimmer Wohnung, mit allen Räumen vom Flur aus begehbar
- * Hochwertiger Altbau aus 1938, 4. OG (ohne Aufzug)
- * Erstbezug nach Sanierung
- * Hochwertige Ausstattung mit Parkett, Fliesen und gespachtelten Wänden
- * Tageslichtbad mit begehbare Dusche und Marken-Sanitär
- * Neue und voll ausgestattete Einbauküche kann für 75EUR mitgemietet werden
- * Abstellmöglichkeiten (Keller) und Parkmöglichkeiten vor und hinter dem Haus vorhanden
- * Verfügbar ab April

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Zehlendorf in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnstraße mit sehr wenig Verkehr. Die Umgebung ist angenehm grün und geprägt von gepflegter Wohnbebauung – ein Standort, der Ruhe und Alltagstauglichkeit sehr gut verbindet.

Die Anbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Sundgauer Straße ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Von dort besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S1, die über zentrale Umsteigepunkte wie Friedrichstraße führt – je nach Verbindung erreicht man das Berliner Zentrum in rund 30 Minuten.

Einkäufe des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig möglich: Ein EDEKA-Markt in der Sundgauer Straße liegt in der Nähe (ca. 5 Gehminuten). Darüber hinaus bietet die Umgebung eine insgesamt sehr starke Infrastruktur – mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken sowie einem breiten Angebot an Bildungseinrichtungen. Auch medizinische Versorgung bis hin zu Krankenhäusern ist im Bezirk sehr gut abgedeckt. Ergänzt wird das Ganze durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und viel Grün in der Umgebung, was Zehlendorf besonders lebenswert macht.

Für Paare und junge Familien ist die Lage besonders attraktiv: In einem Umkreis von ca. 5 Gehminuten erreicht man bereits 3 verschiedene Kitas und auch Schulen sind in der Umgebung sehr gut erreichbar – wie zum Beispiel die John F. Kennedy School.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Balkon

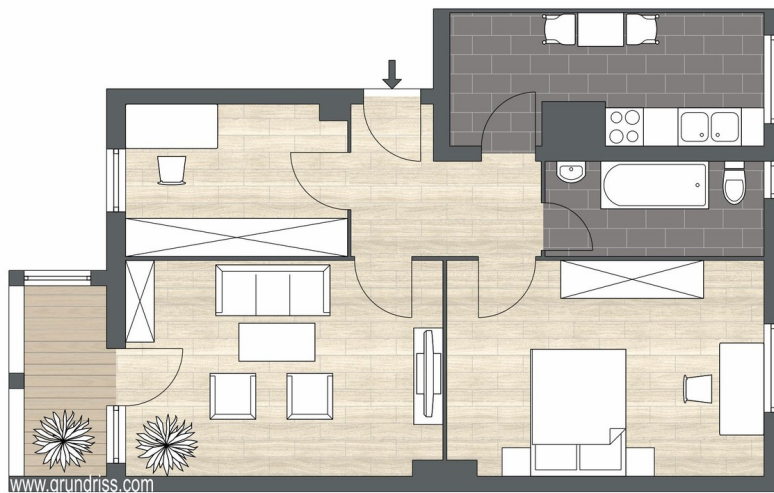


Hausansicht

Exposé - Galerie



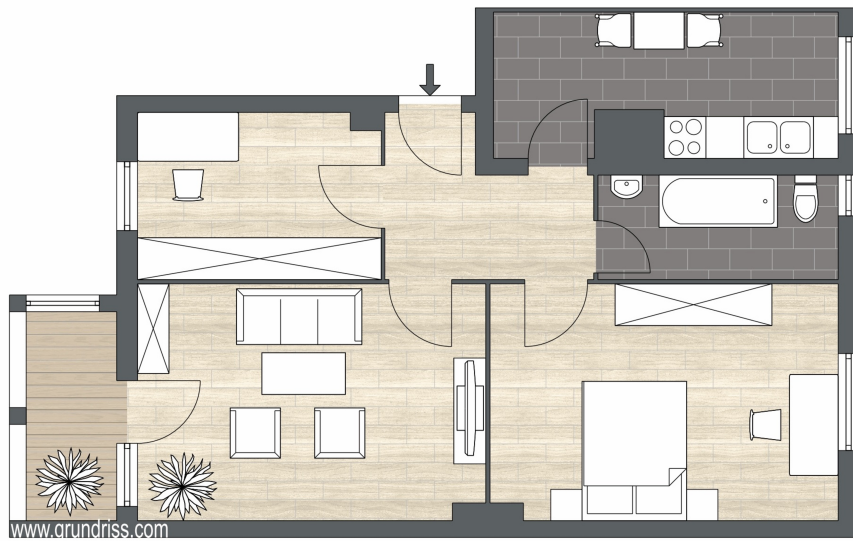
Wohngegend



4. Obergeschoss

Grundriss

Exposé - Grundrisse



4. Obergeschoss