

Exposé

Wohnung in Berlin

Helle 2-Zimmer Wohnung in Berlin-Neukölln



Objekt-Nr. OM-434318

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Yannic Winkler

12043 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	376 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49 m² im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Berlin-Neukölln. Die Wohnung wurde 2021 umfassend modernisiert und verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche sowie einen Balkon. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer, die Wohnung ist bezugsfrei.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend kernsaniert. Dabei wurden unter anderem die Elektrik, sämtliche Wasserleitungen sowie die Heizkörper erneuert. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche schafft ein modernes Raumgefühl und bietet direkten Zugang zum Balkon. In den Wohn- und Schlafräumen ist Echtholz-Parkettboden verlegt. Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, einen Handtuchheizkörper sowie Platz für eine Waschmaschine.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Die Wohnung wird unvermietet und ohne Möbel (ausgenommen Einbauküche) verkauft. Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Vorstellung Ihrer Person per Nachricht, anschließend vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin.

Lage

Zentrale und lebendige Lage in Neukölln mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die U-Bahn Karl-Marx-Straße sowie der S-Bahnhof Sonnenallee sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung in viele Berliner Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



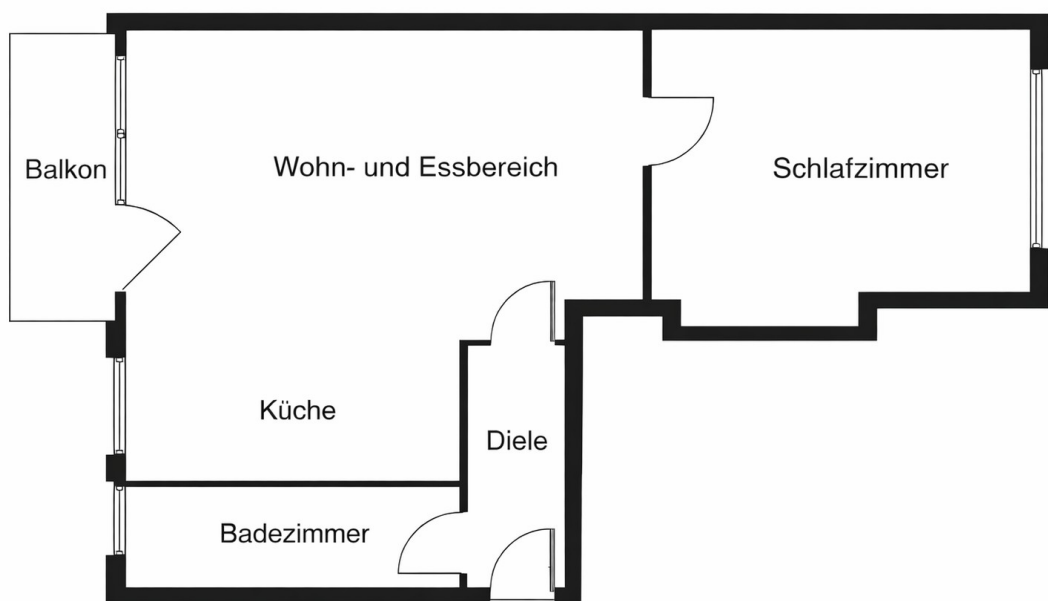
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Skizze - nicht maßstabsgerecht

Grundriss

Exposé - Anhänge

1.

Exposé Roseggerstraße 10, 12043 Berlin

Exposé

Sanierte Eigentumswohnung mitten in Neukölln

Kaufpreis 299.000€

Lichtdurchflutet, modern und in begehrter Lage von Berlin-Neukölln in der Roseggerstraße 10.

Diese kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit Ruhe, Komfort und zeitgemäßer Ausstattung. Im vierten Obergeschoss gelegen, eröffnet sich ein weiter Blick bis zum Estrel Tower. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, ohne Makler und damit provisionsfrei.



Wohnen mit durchdachtem Komfort

Zum Verkauf steht eine kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49 m² Wohnfläche, gelegen im vierten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 grundlegend modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden die Elektrik, sämtliche Wasserleitungen sowie alle Heizkörper erneuert. Im selben Jahr wurde im gesamten Haus die Strangleitung saniert.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich geht fließend in die offene Küche über und schafft ein modernes, Raumgefühl. Fenster sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den Zugang zum Balkon, der zur Straßenseite liegt.

Die Einbauküche aus dem Küchenstudio ist im Kaufpreis enthalten und mit einer integrierten Kühl-Gefrier-Kombination, Dunstabzug, Backofen sowie einem Gasherd ausgestattet.

Das Schlafzimmer ist zur ruhigen Hofseite ausgerichtet und bietet Voraussetzungen für erholsamen Schlaf sowie einen weiten Blick bis zum Estrel-Tower. Sowohl im Schlafzimmer als auch im Badezimmer wurden neue, zweifach verglaste Fenster eingebaut.

In der gesamten Wohnung, mit Ausnahme des Badezimmers, ist ein Echtholz-Parkettboden verlegt, der eine warme und angenehme Wohnatmosphäre schafft. Das sanierte Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine bodengleiche Dusche, einen Handtuchheizkörper sowie Platz für eine große Waschmaschine.

Im Keller befindet sich zudem ein praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Besonders angenehm ist die hohe Anzahl an Eigentümern, welche ihre Wohnungen selbst nutzen.

Ein Kiez mit Charakter

Die Roseggerstraße liegt in Neukölln und verbindet schönes Wohnen mit dem lebendigen Flair des Bezirks. Die Nähe zur Sonnenallee bietet eine Vielfalt an internationalen Lebensmittelgeschäften und kulinarischen Spezialitäten, zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars liegen in unmittelbarer Umgebung. Für einen Spaziergang liegt das Weigandufer nur wenige Gehminuten entfernt.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie Stadtteile wie Mitte, Charlottenburg, Prenzlauer Berg oder Friedrichshain in rund 15 Minuten. In nur wenigen Gehminuten befindet sich eine Bushaltestelle mit direkter Busverbindung zum Berliner Hauptbahnhof. In nur zehn Gehminuten erreichen Sie den U-Bahnhof Karl-Marx-Straße. Der S-Bahnhof Sonnenallee mit Anschluss an den Berliner Ringbahnverkehr ist in etwa fünfzehn Minuten zu Fuß zu erreichen. Durch die kürzlich eröffnete Verlängerung der Autobahn 100 ist der Flughafen BER in rund 20 Minuten erreichbar.

Provisionsfrei besichtigen und entscheiden

Diese Wohnung wird provisionsfrei und ohne Makler direkt vom Eigentümer verkauft. Wir sind auf der Suche nach geeigneten neuen Eigentümern! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von der Wohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Mail, mit kurzer Vorstellung an Yannic.Winkler24@gmail.com

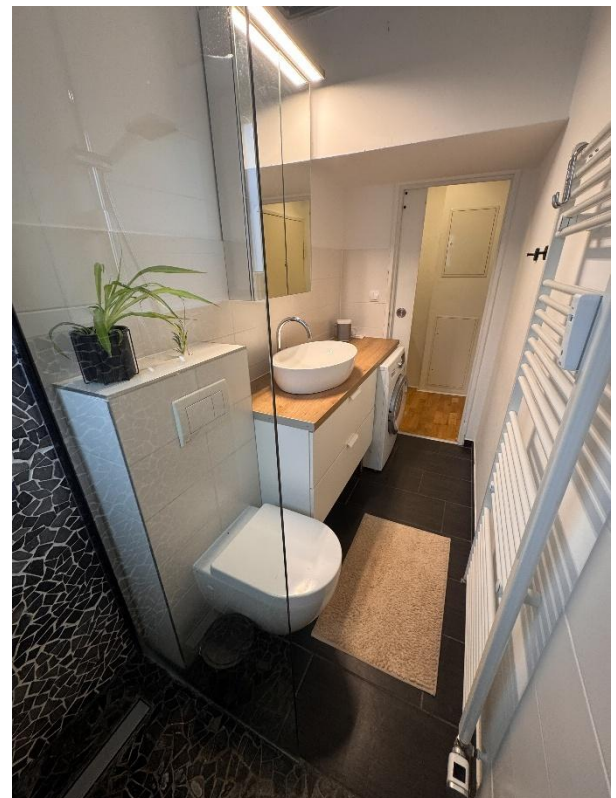
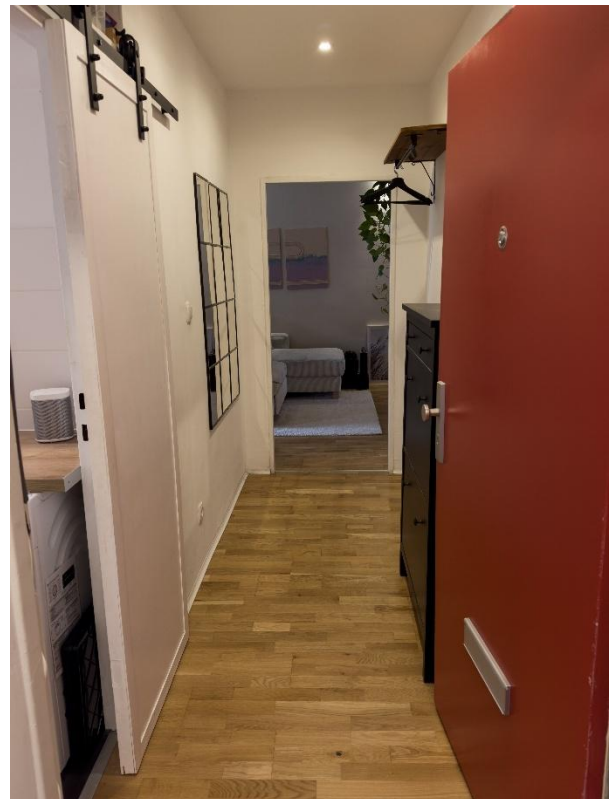
Randnotiz: Die Wohnung wird ohne Möbel (ausgenommen EBK) und unvermietet verkauft. Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit.

Exposé Roseggerstraße 10, 12043 Berlin

Eindrücke der Wohnung:

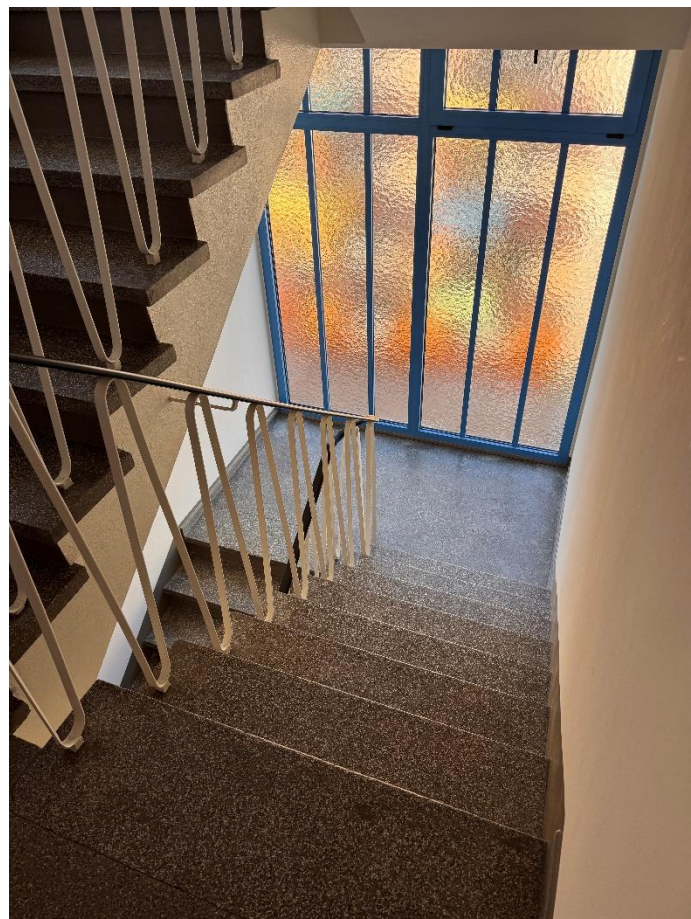


Exposé Roseggerstraße 10, 12043 Berlin



Exposé Roseggerstraße 10, 12043 Berlin

Treppenhaus:



Exposé Roseggerstraße 10, 12043 Berlin

Skizze der Wohnung:

