

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung (72 m²) mit Südwest-Balkon & Stellplatz – umfassend saniert



Objekt-Nr. OM-435008

Wohnung

Verkauf: **298.000 €**

Egisheimer Weg 10
12349 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	72,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	497 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage im Berliner Ortsteil Buckow. Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus fünf baugleichen Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten, die gemeinsam auf einem großzügigen, rund 6.300 m² großen Grundstück mit viel Grünfläche angeordnet sind.

Die Wohnung bietet auf ca. 72 m² Wohnfläche eine moderne Raumaufteilung mit offenem Wohnbereich, viel Tageslicht und einem sonnigen Südwest-Balkon. Durch die umfassende Sanierung und die optimierte Grundrissgestaltung entsteht ein großzügiges und zeitgemäßes Wohngefühl.

Das Haus wurde 1964 errichtet und liegt auf einem großzügigen, sehr gepflegten Grundstück in einer ruhigen Sackgasse mit Wendehammer – ohne Durchgangsverkehr.

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte und moderne Raumstruktur:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche
- Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon
- großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer oder Homeoffice
- modernes Badezimmer
- Vorraum mit Waschmaschinenanschluss

Die offene Wohnküche schafft ein großzügiges Raumgefühl und verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem zentralen Lebensmittelpunkt.

Im Exposé ist neben einem Foto der aktuellen Küchensituation auch eine KI-Visualisierung als Einrichtungsvorschlag enthalten, um das Potenzial des offenen Wohnbereichs zu zeigen.

Gebäude

- Baujahr: 1964
- Wohnung im 1. Obergeschoss
- Haus mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- großzügiges Grundstück mit viel Grün

Das überschaubare Haus sorgt für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Hausgeld

Monatliches Hausgeld:

497 €

Zusätzlich:

67 € monatliche Umlage für eine geplante Dachsanierung, die in Kürze umgesetzt wird.

Ausstattung

Ausstattung und Sanierung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurden u. a. folgende Arbeiten durchgeführt:

- Elektrik vollständig erneuert
- Abwasserstrang erneuert
- neue Bodenbeläge
- neu gestaltete Wände und Oberflächen
- modernisiertes Badezimmer
- optimierter Grundriss mit offener Wohnküche
- Waschmaschinenanschluss im Bad-Vorraum

Zur Wohnung gehören außerdem:

- großer Kellerraum
- PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Bitte sehen Sie von Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler oder Vermittler ab.

Besichtigungstermine können nach Vereinbarung erfolgen.

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich im Egisheimer Weg in Berlin-Buckow (12349) – einer besonders ruhigen Wohnstraße am Ende einer Sackgasse.

Buckow gehört zu den grünen und familienfreundlichen Wohnlagen im Süden Berlins und zeichnet sich durch viel Baumbestand, gepflegte Wohnanlagen und eine entspannte Nachbarschaft aus.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum Britzer Garten, einer der schönsten Parkanlagen Berlins mit Seen, Themengärten, Veranstaltungen sowie zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe:

- Supermärkte wie Lidl, Penny oder Aldi
- Bäckereien, Restaurants und Cafés
- Apotheken und Arztpraxen

- Kitas und Schulen im Umfeld
- vielfältige Freizeit- und Sportangebote

Auch das bekannte Einkaufszentrum Gropius Passagen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut:

- Buslinien M11, X11 und M44 in der Umgebung
- schneller Anschluss zur U-Bahnlinie U7 (Johannisthaler Chaussee)
- Verbindung zur S-Bahn Buckower Chaussee
- gute Erreichbarkeit der Autobahn A113 und des Flughafens BER

Damit sind sowohl die Berliner Innenstadt als auch das Umland bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	199,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

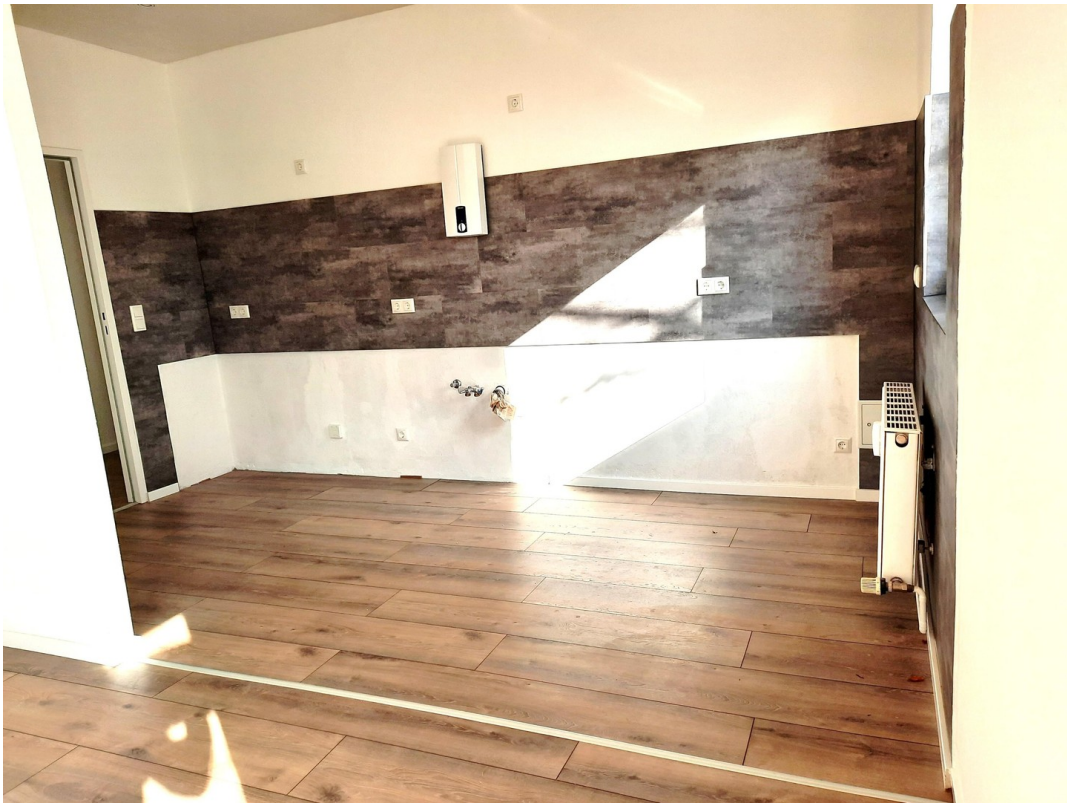


Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Balkon

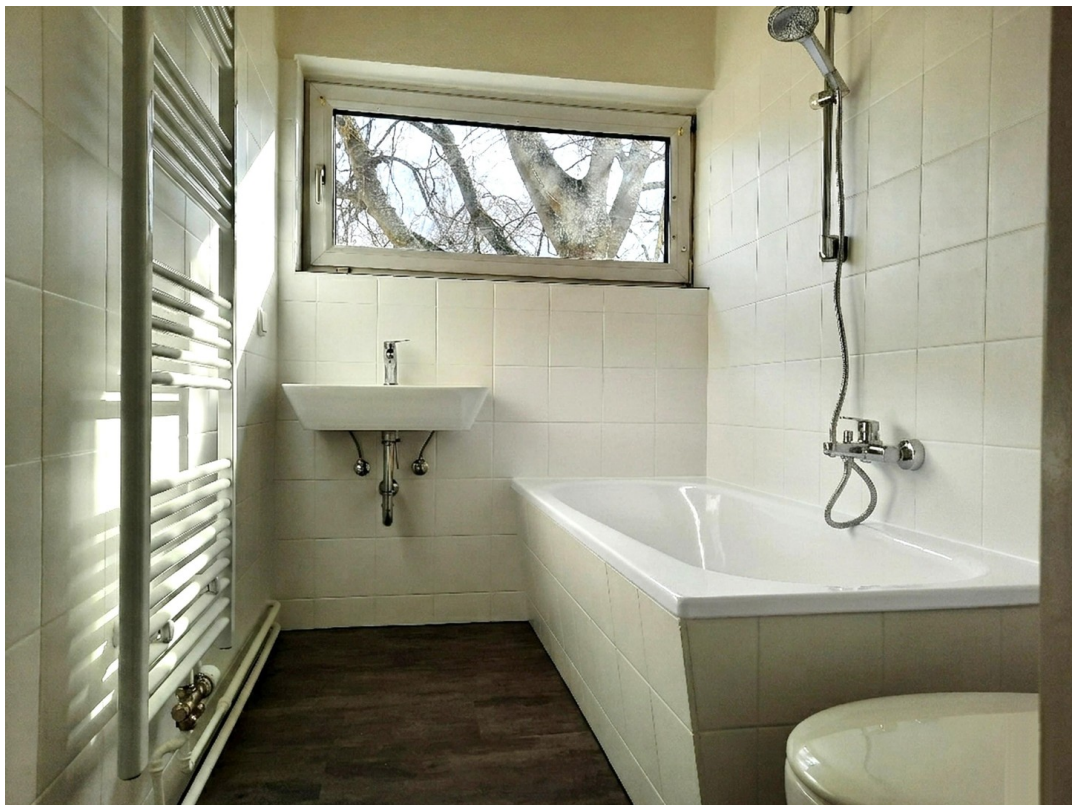


Küche im Ist-Zustand

Exposé - Galerie



Küche Simulation



Bad

Exposé - Galerie



Bad Vorraum



Kinderzimmer / Homeoffice 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Homeoffice 2



Flur

Exposé - Galerie



Großes Zimmer 1



Großes Zimmer 2

Exposé - Grundrisse

