

Exposé

Wohnung in Berlin

Erstbezug nach Sanierung: Moderne 4-Zimmer- Altbauwohnung in idyllischer Hoflage



Objekt-Nr. OM-436507

Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Kolbmüller

Schönwalder Str.
13585 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1904	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	87,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	175 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	175 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer perfekt angebundenen und dennoch angenehm ruhigen Lage von Berlin-Spandau erwartet Sie diese ca. 87 m² große 4-Zimmer-Wohnung als Erstbezug nach einer umfassenden Kernsanierung.

Die gesamte Wohneinheit im ersten Obergeschoss besticht durch eine klare, moderne Ästhetik, die sich harmonisch durch alle Räume zieht und ein Gefühl von Weite vermittelt. Die Wohnung liegt geschützt im ruhigen Quergebäude. Der Blick in den lichten Innenhof bietet eine hervorragende Privatsphäre fernab der urbanen Hektik und sorgt für lichtdurchflutete Räume.

Diese großzügig geschnittene Altbauwohnung bietet den idealen Rahmen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die mitten im Berufsleben stehen und nach einem ereignisreichen Tag ein gepflegtes Zuhause sowie eine entspannte Atmosphäre schätzen.

Für einen noch besseren Eindruck steht eine 360-Grad-Rundtour zur Verfügung, die einen umfassenden Einblick in alle Räume bietet und das besondere Ambiente erlebbar macht.

Ausstattung

Moderne Einbauküche: Eine vollständig neu eingebaute und mit Markengeräten ausgestattete Küche in zeitlosem Design bildet das funktionale Herzstück der Wohnung.

Tageslichtbad der Extraklasse: Das Bad präsentiert sich als moderne Wellness-Oase mit einer großzügigen Glasdusche, eleganten großformatigen Fliesen, einem Handtuchheizkörper und einem Fenster, das für eine helle und freundliche Grundstimmung sorgt.

Bodenbeläge: Ein ansprechender Wechsel aus originalen Holzdielen und hochwertigen, pflegeleichten Vinyl- und Fliesenböden.

Technik & Heizung: Die Wohnung ist mit einer eigenen Gas-Etagenheizung sowie einer komplett erneuerten Elektrik ausgestattet. Ihr Vorteil: Sie haben die volle Kostenkontrolle und schließen die Verträge für Gas und Strom direkt mit Ihrem Wunschversorger ab. Ein schneller Internetanschluss und ein praktischer Waschmaschinenanschluss sind selbstverständlich vorhanden.

Fahrradstellplatz: Ein sicherer Fahrradabstellplatz im befestigten Innenhof der Wohnanlage bietet zusätzlichen Komfort für aktive Stadtbewohner.

Ohne Balkon, dafür mit viel Licht: Die Wohnung verfügt zwar über keinen eigenen Balkon, kompensiert dies aber durch die extrem ruhige und helle Ausrichtung in den Innenhof.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig. Das Mietverhältnis ist provisionsfrei.

Hinweis zur Miete: Bitte beachten Sie, dass es sich bei der monatlichen Zahlung an den Vermieter um die Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten handelt. Es wird keine klassische "Warmmiete" an den Vermieter überwiesen, da Sie Ihre Heizkosten (Gas) eigenständig an den Versorger zahlen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schönwalder Straße 75 in Berlin-Spandau. Abgeschirmt im Innenhof genießen Sie hier eine seltene Kombination aus zentraler Lage und vollkommener Ruhe.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Supermarkt und Apotheke sind nur 100 Meter entfernt, während sich Kitas und Schulen in einem Radius von 500 Metern bis 1 Kilometer befinden. Die historische Altstadt Spandau mit ihren vielfältigen Geschäften, gemütlichen Cafés und der berühmten Zitadelle ist in nur fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Naturliebhaber profitieren von der Nähe zum Spandauer See, der Havel und den umliegenden Parks, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür bieten.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Eine Bushaltestelle erreichen Sie in zwei Minuten zu Fuß, und der Bahnhof Spandau mit S-Bahn- und Fernverkehrsanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar. Öffentliche Parkplätze stehen zudem direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	131,50 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Flur

homed-fotografie.de

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie

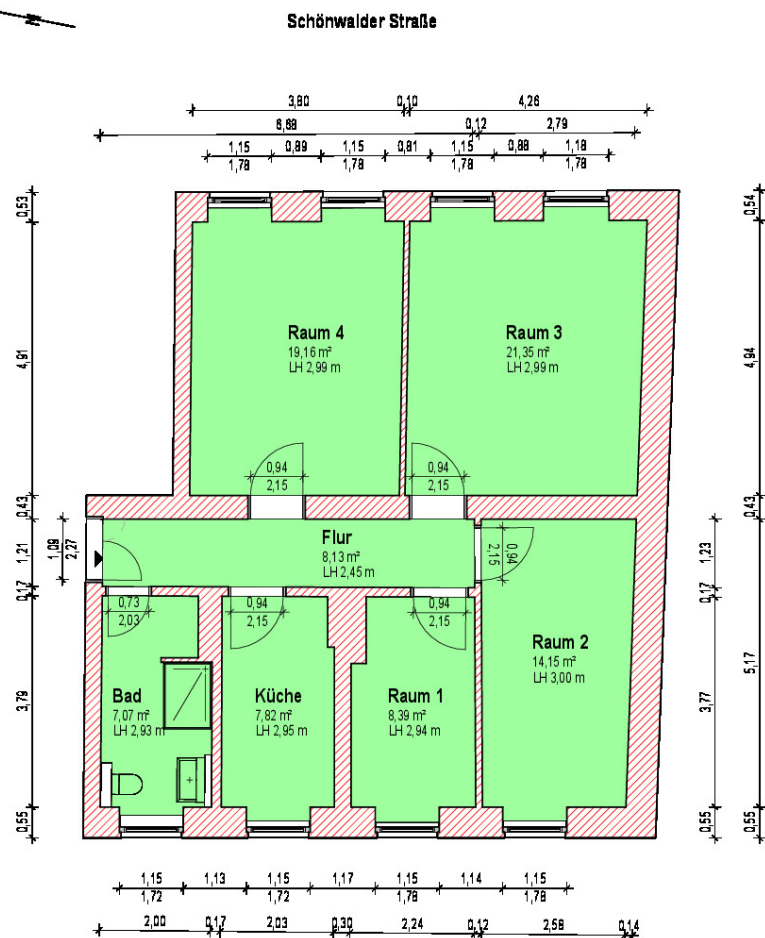
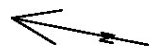


Gebäude



Innenhof

Exposé - Grundrisse



Legende:

- Räume mit fester Höhe von mindestens 2 Metern gemäß §4 (1) WoFIV
- Balkon gemäß §4 (1) WoFIV
- Räume mit fester Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern gemäß §4 (1) WoFIV
- Nutzflächen (Keller, Garage etc.)
- Dachboden: Lichte Höhe zwischen 1 Meter unter 2 Meter
- Dachboden: Lichte Höhe über 2 Meter



Die angegebenen Maße stellen das Gesamtmaß dar.

Grundflächenplan 1. Obergeschoss gemäß WoFIV (nach Aufmaß)

Objektadresse: Schönwalder Straße 75, 13585 Berlin

Maßstab:
1:100

gemessen am:
24.01.2025

erstellt am:
25.01.2025

Die Richtigkeit bescheinigt:

M.Sc. Patrick Stading - Vermessungsingenieur
Jägerstraße 35a
12521 Berlin