

Exposé

Wohnung in Berlin

#Süd-West#Exklusives Gartenjuwel#



Objekt-Nr. OM-440472

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

13158 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|-----------|-------------------|
| Baujahr | 1994 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer | 2,00 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 46,90 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr sicherer Hafen in Berlin-Wilhelmsruh: Sonnige Garten-Oase mit gesicherter Rendite

Willkommen in der Lessingstraße 25 – einem Investment, das wie ein Anker in stürmischen Zeiten wirkt. Diese im Jahr 1994 errichtete 2-Zimmer-Gartenwohnung im begehrten Berliner Norden vereint technische Modernität, finanzielle Transparenz und ein außergewöhnliches Wohnprivileg zu einem erstklassigen Gesamtpaket.

Die Wohnung: Urbanes Refugium mit grünem Privileg

Auf ca. 46,90 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das keine Wünsche offen lässt

Herzstück ist der ca. 20 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche im amerikanischen Stil

Durch die bodentiefen, isolierverglasten Fenster gelangen Sie direkt auf Ihre Süd-West-Terrasse, die mit einem exklusiven Sondernutzungsrecht am Garten verbunden ist.

Erdgeschosslage mit Süd-West-Ausrichtung zum ruhigen Innenhof.

Maximale Helligkeit bis in die Abendstunden und ein privater Rückzugsort fernab des Straßentrubels.

Höchste Lebensqualität für Bewohner und eine exzellente Wiedervermietbarkeit durch das seltene Garten-Feature.

Ausstattung & Substanz: Technik auf der Höhe der Zeit

Dieses Objekt glänzt durch einen überdurchschnittlichen Instandhaltungsgrad. Die gesamte Wohnung ist mit einer behaglichen Fußbodenheizung ausgestattet

Ein entscheidender Pluspunkt: Die zentrale Gas-Heizungsanlage wurde bereits im Jahr 2018 vollständig erneuert

Die doppelt isolierverglasten Kunststofffenster verfügen im Erdgeschoss zudem über einbruchhemmendes Sicherheitsglas.

Das Investment: Ertragsperle mit Inflationsschutz

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2021 solide vermietet.

Ausstattung

Durchgängige Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Die zentrale Gas-Heizungsanlage wurde im Jahr 2018 vollständig erneuert.

Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung und einbruchhemmendem Sicherheitsglas im Erdgeschoss.

Süd-West-Terrasse mit exklusivem Sondernutzungsrecht am Gartenanteil.

Kompakter 2-Zimmer-Schnitt auf ca. 46,90 m² mit offener Küche im amerikanischen Stil.

Vollbad mit raumhoher Verfliesung.

Eigener Abstellraum im Keller.

Gegensprechanlage mit Türöffner zur Haustür.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Impressum:

Robert Hummel Immobilien

Tal 44, 80331 München

015259345762

Kontakt@rh-immobilien.org

Das vollständige Impressum finden Sie unter:

<https://www.rh-immobilien.org/kontakt/>

Zuständige Aufsichtsbehörde:

IHK für München und Oberbayern, München

Lage

Der "Transit-Hub" von morgen

Wilhelmsruh gilt als grüner Villenvorort mit perfekter City-Anbindung. Bushaltestellen liegen direkt vor der Tür, die S-Bahn ist fußläufig erreichbar. Ein massiver Werttreiber ist die geplante Reaktivierung der Heidekrautbahn (bis 2026/28), die den Standort direkt an das Regionalbahnnetz anbindet.

Kein Milieuschutzgebiet – volle regulatorische Freiheit für Ihre Investition.

Die Transformation zum Transit-Hub verspricht ein Wertsteigerungspotenzial.

Sichern Sie sich dieses krisensichere Asset in einer der stabilsten Lagen Berlins.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 163,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



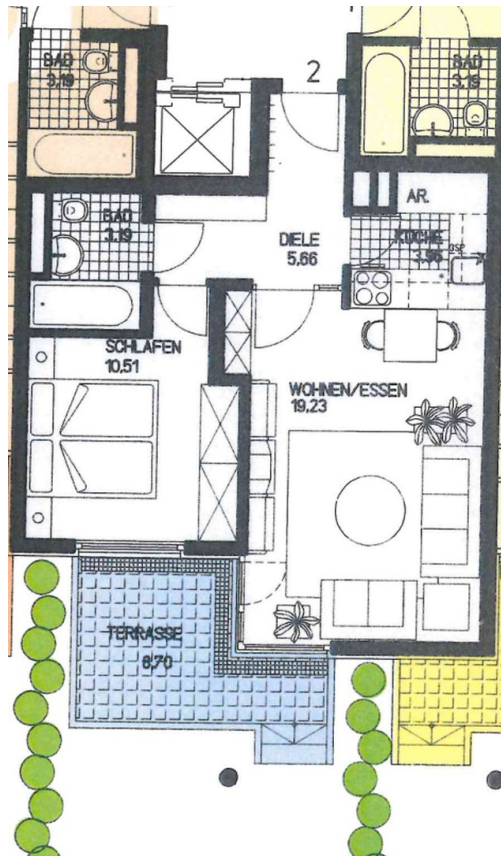
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

