

Exposé

Wohnung in Berlin

Angenehme 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-442126

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Gürtelstraße 7
13088 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 2015 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 6 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 59,34 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 5,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Heizung | Fußbodenheizung |
| Hausgeld mtl. | 253 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die im Komponistenviertel gelegene bezugsfreie Wohnung verfügt über 59,34 qm Wohnfläche und einen schönen offenen Balkon. Das Wohnungsensemble steht in der Tradition klassischer berliner Wohnungsbauten. Die Mischung aus gediegener Vorstadt-Idylle im Stil der Gründerzeit und eleganter Moderne findet sich in dieser Ausprägung nur stellenweise in Berlin.

Die Wohnung an sich ist lichtdurchflutet und hat grosse Doppeltüre, die Sie zum Balkon führen. Im Sommer bieten die vorne stehenden Laubbäume guten Schutz gegen direkte Sonnenstrahlung und das gesamte Gebiet hat parkartiges Gefühl und stellenweise unbebaute Freiräume wie Spielplatz hinter dem Haus und den Hofgarten der zu dem Wohnungsensemble gehört. Dank guter Dämmung und hochmoderner Heizung bleibt die Wohnung mit Energieeffizienz Klasse B stets angenehm und selbst an sehr heißen Sommertagen kühl. Der Energieeffizienz macht sich merkbar im gemäßigten Hausgeld und das Objekt hat mit guter Rendite sehr hohen Potenzial auch für Investoren.

Das Haus hat einen eleganten Eingangsbereich, wodurch Sie über Fahrstuhl barrierefrei zur Wohnung gelangen.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer; ein geräumiges Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit moderner offener Einbauküche. Die Wohnung besticht durch ihre gehobene Innenausstattung mit Fußbodenheizung in allen Räumen inklusive Bad und HWR, Parkettboden, Bad, Loggia und bodentiefen Fenstern im Wohnzimmer.

Zur Ausstattung gehören ebenso ein geräumiger Kellerraum und reichlich Stauraum in den Einbauschränken. Die Küchenausstattung ist ausgewogen mit Geschirrspülmaschine, Küchenschränken, Kühlschrank mit Tiefkühlraum und Backofen. Fiberglasoptik ist vorhanden.

Einen Parkplatz für Ihren PKW finden Sie gratis direkt vor dem Haus oder kostenpflichtig in der Tiefgarage. Der original Berliner Kiez ist grün, sicher, freundlich und sauber. Eine Ausweitung der Grünanlagen durch die Stadt Berlin läuft gerade in der Nähe des Hauses.

Das ruhige Viertel ist eine städtische Oase mit einer schnellen Anbindung zum Zentrum mit Fahrrad, PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Am Besten stellen Sie diese Vorteile selber fest und vereinbaren einen Besichtigungstermin und lassen sich von einem Lebensgefühl beeindrucken, das nur selten so nah am Zentrum zu finden ist.

Ausstattung

Geöltes Parkett, Fußbodenheizung, Hauswirtschaftsraum, Loggia, Einbauschränke mit viel Stauraum und Kellerraum. Eine Tiefgarage ist im Haus vorhanden.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das Objekt liegt in der schönen parkähnlichen Gegend in Weißensee mit vielen Kinderfamilien und älteren Menschen. Mit der Straßenbahnlinie M4 Richtung Falkenberg kommen Sie in unmittelbarer Nähe der Wohnung an. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Bäckereien, Cafés und Läden.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 76,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie

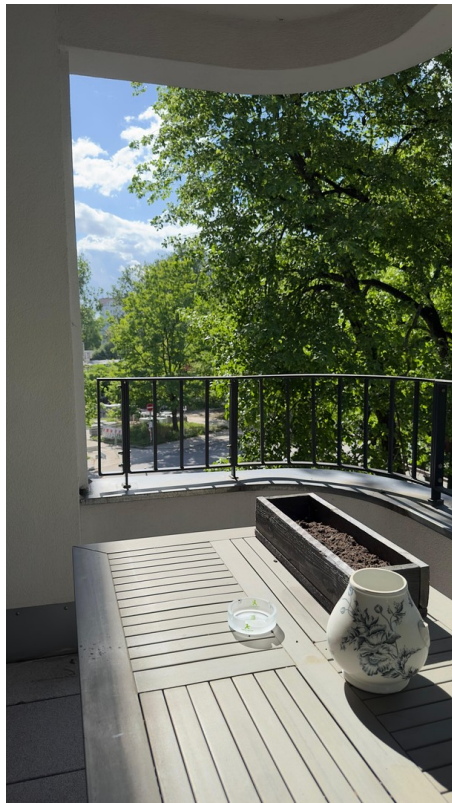


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Hofgarten



Garten Innenhof

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnung 3.18

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Entree | 6,08 m ² |
| HWR/AR | 2,19 m ² |
| Bad | 4,23 m ² |
| Kochen/Essen/Wohnen | 25,98 m ² |
| Zimmer | 17,74 m ² |
| Loggia (50% Anrechenbar) | 3,12 m ² |

Wohnfläche gesamt 59,34 m²



----- Abhangdecke
 HHK Handtuchheizkörper

Haus Sonata (3) - Grundriss 3.OG - M 1:100

Grundriss