

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Altbaujuwel wartet auf Ihren Schliff



Objekt-Nr. OM-449165

### Wohnung

Verkauf: **369.900 €**

12055 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1926	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,61 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	402 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Altbaujuwel, nahe des Richardplatzes wartet auf Ihren Schliff, ganz nach Ihren Bedürfnissen und in Ihrem eigenen Stil. Eine einfache Instandsetzung ist genauso denkbar wie eine ganz neue Zimmeraufteilung.

Ob Familienwohnung oder WG-Vermietung - mit dieser Wohnung lassen sich Ihre Pläne, in einer der gesuchtesten Lagen der Hauptstadt umsetzen.

- Gepflegter Altbau von 1926
- Laufende Instandhaltung
- 23 Wohneinheiten (kein Gewerbe)
- Komfortable Rücklagen vorhanden

## Ausstattung

Durch eine Öffnung und Zusammenlegung der jetzigen Küche und des Badezimmers erhält die Wohnung ein offenes und modernes Wohnkonzept mit einer hellen Wohnküche als Mittelpunkt Ihres Refugiums im Neuköllner Kiez.

Ein mehr WG-orientiertes Konzept wäre, die derzeitige Küche zum Wohnraum umzuwandeln und die Küche in das rückwärtige Zimmer zu verlegen.

- Ausbau-/ Handwerkerobjekt
- Verschiedene Wohnkonzepte möglich
- 1. Obergeschoss
- Loggia
- Ostausrichtung
- 3 helle Wohnräume
- Alle Räume vom Flur erschlossen (WG-tauglich)
- Dielenboden in allen Wohnräumen und im Flur
- Kellerraum zur Wohnung

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Sanierungskosten in Höhe von € 50000 wurden bereits im Angebotspreis berücksichtigt und in Abzug gebracht.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum vorbehalten. Bilder sanierter Zimmer sind Beispielbilder.

Individuelle Besichtigungen auf Anfrage.

Zusicherungen über die Umsetzbarkeit von Um-/Ausbaumaßnahmen oder Grundrissänderungen werden ausdrücklich nicht abgegeben. Hier beschriebene Umbaukonzepte sind als Anregungen zu verstehen. Eine Gewährleistung oder Haftung dafür, dass die angebotene Wohnung in einer bestimmten Weise um- oder ausgebaut werden kann ist ausgeschlossen.

## Lage

- Nord-Neukölln
- A100 schnell erreichbar
- Beste Anbindung an den ÖPNV
- 5 min Fußweg zum S-/U Neukölln (Ring, U7)
- Altbauquartier Nähe Richardplatz

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Derzeitiges Schlafzimmer



Derzeitiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer Beispielbild

# Exposé - Galerie

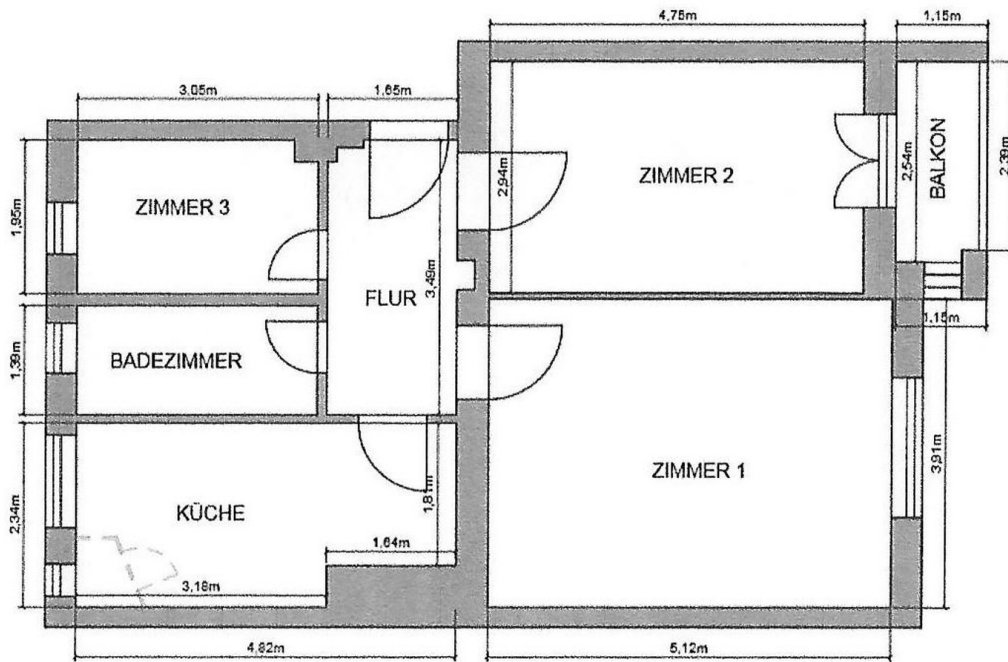


Derzeitiges Wohnzimmer



Derzeitiges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Derzeitiger Grundriss



Derzeitiger Flur

# Exposé - Galerie



Situation Küche/Bad



Situation Küche/Bad

# Exposé - Galerie



Derzeitige Küche



Derzeitige Küche

# Exposé - Galerie



Derzeitige Küche



Derzeitiges Badezimmer

# Exposé - Galerie



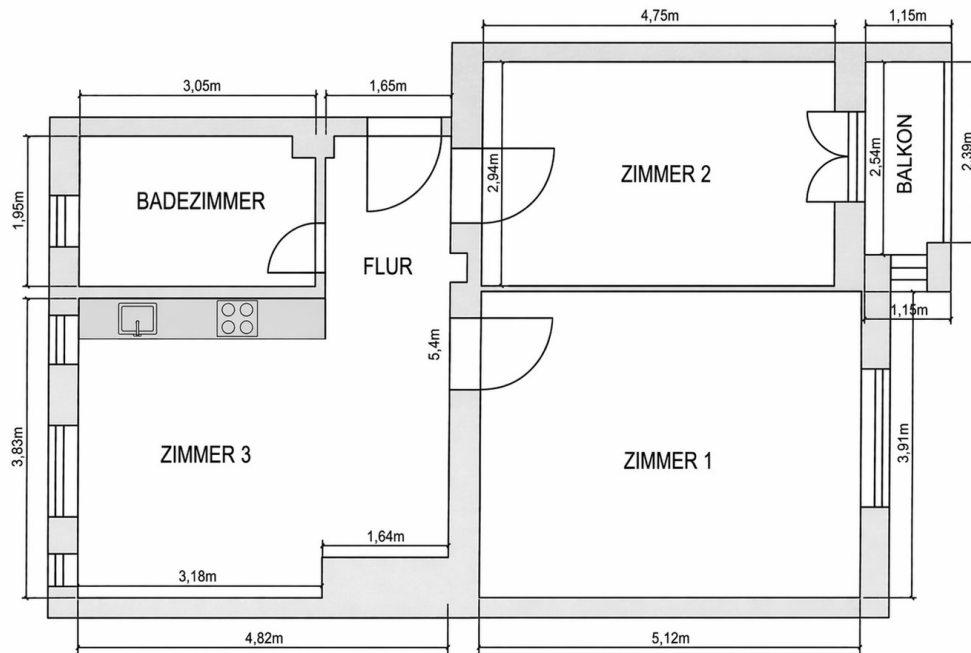
Non-contractual virtual projection

Derzeitig. rückwärtiges Zimmer

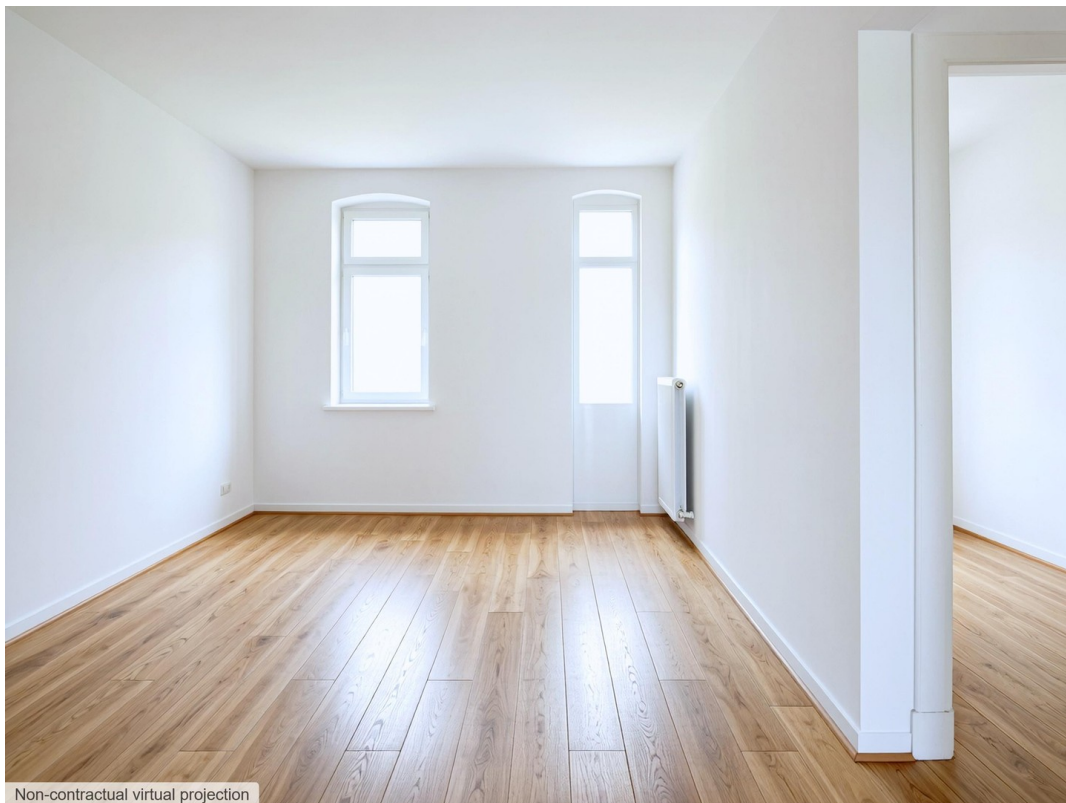


Derzeitig. rückwärtiges Zimmer

# Exposé - Galerie



Geöffneter Schnitt



Non-contractual virtual projection

Visualisierung Wohnküche

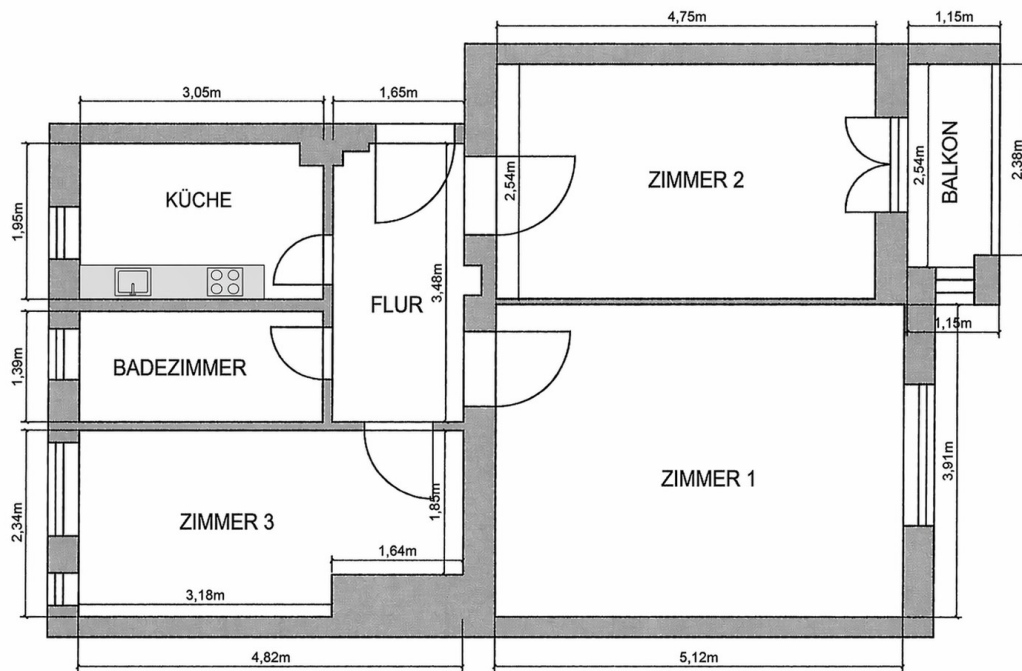
# Exposé - Galerie



Visualisierung entfernte Wände



# Exposé - Galerie



Beispiel Küche zu Wohnraum



Vis. Küche zu Wohnen

# Exposé - Galerie



Non-contractual virtual projection

Vis. Rückwärt. Zimmer zu Küche