

Exposé

Wohnung in Berlin

Helle, großzügige 5-Zimmerwohnung mit Aufzug in grüner Lage – ideal für Familien



Objekt-Nr. OM-449379

Wohnung

Verkauf: **885.000 €**

13156 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	30.08.2026
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	140,28 m ²	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	556 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer-Etagenwohnung im hochwertigen Wohnensemble „Victoria Garten“ vereint ruhiges, grünes Wohnen mit einem außergewöhnlich angenehmen Raumgefühl. Großzügige Grundrisse, viel Licht und eine durchdachte Architektur schaffen ein Wohnumfeld, das sofort Wirkung entfaltet und selten in dieser Form zu finden ist.

Bereits beim Betreten entsteht durch die hellen Räume und die klare Struktur ein offenes, harmonisches Wohngefühl. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Rückzugsort im Alltag.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Anlage ist der weitläufige Gemeinschaftsgarten, der unterschiedlich nutzbare Bereiche für Spiel, Begegnung und Ruhe bietet und damit den Wohnwert zusätzlich unterstreicht.

Die Lage in Berlin-Niederschönhausen verbindet naturnahes Wohnen mit guter städtischer Erreichbarkeit. Der Schlosspark Schönhausen liegt in der Nähe und prägt das grüne, gewachsene Umfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kitas sind gut erreichbar und unterstützen einen komfortablen Alltag.

Die Wohnung eignet sich für Menschen, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Qualität in einer gewachsenen Berliner Wohnlage suchen – ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Ausstattung

Großzügiger Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen – ein einladender Auftakt mit angenehmem Raumgefühl

Vier vielseitig nutzbare Zimmer, ideal als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer – optimal für Familien und flexible Wohnkonzepte

Wohnfläche ca. 140,3 qm

Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne, Bidet, hochwertiger Sanitärausstattung und Fußbodenheizung

Zusätzliches Gäste-Duschbad – praktisch im Alltag und komfortabel für Besucher

Hochwertige Holzfenster mit sehr guter Wärmedämmung

Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für ein gleichmäßiges, behagliches Raumklima

Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Kellerabteil im Sondernutzungsrecht

Gemeinschaftlich genutzter Fahrrad- und Kinderwagenraum

Tiefgaragenstellplatz (separat erwerbbar)

Großzügig angelegter Gemeinschaftsgarten mit Spielbereichen für Kinder, Aufenthaltszonen für Erwachsene sowie gemeinschaftlich nutzbarer Küche und Grillmöglichkeiten

Erneuerung der Heiztechnik Ende 2025 – zukunftssicher und energieeffizient

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Niederschönhausen gehört zu den gefragten Wohnlagen im Norden Berlins und zeichnet sich durch seine grüne Umgebung sowie eine gewachsene städtebauliche Struktur aus. Stadtvillen, Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser prägen das Umfeld und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich nur wenige hundert Meter vom Schlosspark Schönhausen sowie vom Brosepark entfernt. Beide Parkanlagen bieten weitläufige Grünflächen, alten Baumbestand und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien. Der Schlosspark mit der Panke zählt zu den bedeutenden historischen Parkanlagen Berlins und schafft mit seinen großzügigen Wegen und dem barocken Schloss eine besondere Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kitas, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar. Ergänzt wird dies durch Cafés und Restaurants in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Mehrere Tram- und Buslinien in der Nähe bieten Anschluss an das Berliner S-Bahn-Netz und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Innenstadt. Auch mit dem Fahrrad ist das Zentrum über gut ausgebaute Wege erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



unverbaubarer Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Außenansicht des Gebäudes



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Tageslichtbad mit Bidet

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

