

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Platz für die ganze Familie- sofort verfügbar**



Objekt-Nr. OM-450629

### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Lion-Feuchtwanger-Straße 52  
12619 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	555 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Eigentumswohnung im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf bietet mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern außergewöhnlich viel Platz für große Familien, Wohngemeinschaften oder modernes Mehrgenerationenwohnen. Die Wohnung befindet sich in der 6. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 und ist bequem über einen Fahrstuhl erreichbar. Der durchdachte und gut geschnittene Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch sich individuelle Rückzugsorte für jedes Familienmitglied optimal realisieren lassen. Zwei vollwertige Badezimmer sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort – eines der Bäder wurde bereits modernisiert und präsentiert sich in einem besonders zeitgemäßen und hochwertigen Stil.

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Ein weiterer Vorteil ist die Anbindung an das Fernwärmenetz, was insbesondere im Hinblick auf zukünftige energetische Anforderungen und stabile Versorgungslösungen attraktiv ist. Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück und eignet sich dadurch sowohl ideal für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die eine solide Investition in Berlin suchen.

Die Wohnung ist bezugsfrei und sofort verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese seltene große Wohnung mit viel Potenzial persönlich kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Laufzeit= bis 2098

Erbbauzins= 83,97/mtl.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen und gut angebenen Wohnlage im beliebten Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie medizinischen Einrichtungen aus, die bequem erreichbar sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass sowohl die Berliner Innenstadt als auch umliegende Stadtteile schnell und unkompliziert erreicht werden können.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Zahlreiche Grünanlagen, Spielplätze sowie Parks laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Familienausflügen ein. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen, Restaurants und Cafés in der näheren Umgebung. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, großzügigen Grünflächen und familienfreundlichem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Selbstnutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausflur/Aufzug

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Bad 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 5

# Exposé - Galerie



modernes Bad 2



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss