

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Wunderschöne Eigentumswohnung



Objekt-Nr. **OM-452206**

#### Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
Marina Heil

Wehnelsteig 10  
13629 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweizimmerwohnung im klassischen Altbau bietet eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> und befindet sich in der zweiten Etage. Die Immobilie überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit zwei separat zugänglichen Zimmern und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über eine vollständig ausgestattete Küche, die funktional ausgerichtet ist und ausreichend Platz zum Kochen bietet. Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet und vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein großzügiges Badezimmer sowie eine separate Abstellkammer sorgen für zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum. Der französische Balkon bringt Licht in die Räume und rundet das Wohnkonzept ab.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft sämtliche Möbel sind bereits im Kaufpreis enthalten. Somit ist die Immobilie sofort bezugsfertig und auch bestens für die Vermietung geeignet

## Ausstattung

Diese charmante Zweizimmerwohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> und einer durchdachten, sehr gelungenen Raumaufteilung. Alle Räume sind separat zugänglich, was sowohl für Eigennutzer als auch für die Vermietung besonders attraktiv ist.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung modernisiert und mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet. Das großzügige, stilvoll gestaltete Badezimmer ist ein besonderes Highlight und bietet außergewöhnlich viel Platz.

Der französische Balkon sorgt für eine angenehme Atmosphäre und bringt zusätzliches Licht in den Wohnbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung diese Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und ein ansprechendes Wohnambient

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad

## Sonstiges

Die Wohnung war durchgehend sehr gut vermietet und weist keinen Leerstand auf, was sie zu einer äußerst attraktiven Kapitalanlage macht. Aufgrund der stabilen Vermietbarkeit ist sie besonders für Investoren zu empfehlen. Gleichzeitig eignet sich die Immobilie bei Bedarf auch sehr gut zur Eigennutzung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Wehneltsteig 10 im Berliner Ortsteil Siemensstadt (Spandau), einer ruhigen und grünen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut die U-Bahnlinie U7 sowie Buslinien sind schnell erreichbar und bieten eine zügige Verbindung in die Innenstadt.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zur Erholung und Freizeitgestaltung ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

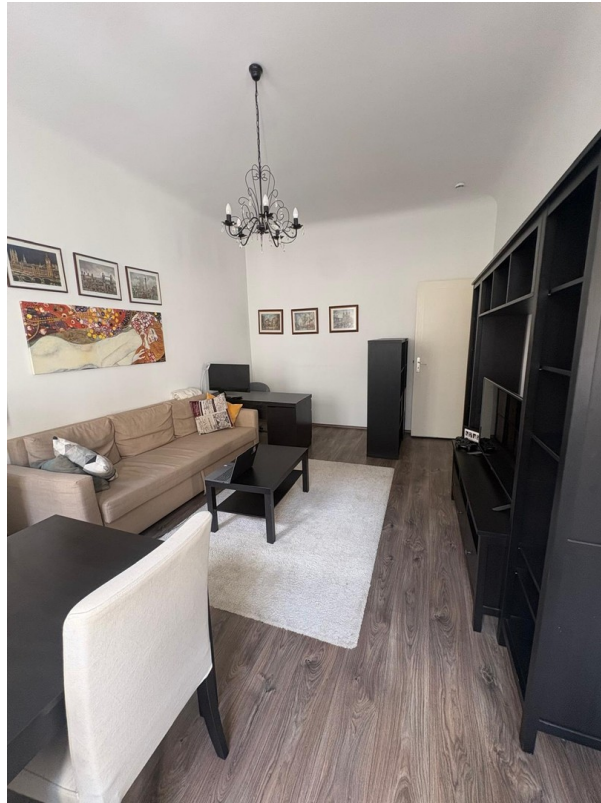
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	149,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

