

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Kreuzkölln: Helle Wohnung, bezugsfrei, ohne Provision



Objekt-Nr. OM-454841

### Wohnung

Verkauf: **219.900 €**

12053 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll renovierte Altbauwohnung in der Reuterstraße vereint klassischen Berliner Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im ruhigen Seitenflügel eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist zum idyllischen Innenhof mit schön angelegtem Garten ausgerichtet.

Auf rund kompakt und effizient geschnittenem Grundriss verteilen sich:

- \* ein einladender Flur
- \* eine separate Küche
- \* ein großzügiges Wohn- und Schlafzimmer
- \* ein modernes Badezimmer

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in exzellentem Zustand. Besonders hervorzuheben ist die helle und freundliche Atmosphäre: Durch die Südausrichtung wird die Wohnung den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet. Der Blick in den begrünten Innenhof sorgt zusätzlich für eine außergewöhnlich ruhige und angenehme Wohnsituation – mitten im pulsierenden Neukölln.

Im Wohnraum unterstreichen ca. 3,20 Meter hohe Decken und stilvoller Stuck den typischen Charakter des Berliner Altbaus und verleihen dem Raum ein besonders großzügiges Wohngefühl.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme. Ebenso erfolgt die Warmwasseraufbereitung über Fernwärme (kein Boiler, keine Therme, kein Durchlauferhitzer nötig!!!)

## Ausstattung

Die hochwertige Renovierung verbindet historische Details mit zeitgemäßer Ausstattung:

- \* Frisch renovierter Zustand
- \* Weiß lackierte Dielen im Flur und Wohn-/Schlafzimmer
- \* Ca. 3,20 m hohe Decken im Wohnraum
- \* Originaler Stuck an der Decke und glatt gespachtelte Wände
- \* Separate Küche mit modernem Mikrozementboden
- \* Modernes Badezimmer mit Fliesenboden
- \* Großzügige Regendusche
- \* Ruhige Lage im Seitenflügel
- \* Südausrichtung mit hervorragendem Tageslichteinfall
- \* Blick in den gepflegten Garten und Innenhof

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Berlins – im beliebten Reuterkiez in Berlin-Neukölln. Die Reuterstraße verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer außergewöhnlich guten Infrastruktur.

Die unmittelbare Nähe zum Hermannplatz sowie zur Grenze zu Kreuzberg macht diese Lage besonders attraktiv. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten prägen das lebendige Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Am Hermannplatz bestehen Anschlüsse an die U-Bahn-Linien U7 und U8 sowie diverse Busverbindungen, sodass alle Berliner Bezirke schnell erreichbar sind.

Der namensgebende Reuterkiez zählt seit Jahren zu den beliebtesten Quartieren Berlins und überzeugt durch seine einzigartige Mischung aus kreativer Szene, internationaler Gastronomie und urbaner Lebensqualität. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und der Landwehrkanal attraktive Möglichkeiten zur Erholung.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

