

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfrei & bezugsfertig: lichtdurchflutete ruhige 2,5 Zimmer in Park- & Seenähe



Objekt-Nr. OM-456097

**Wohnung**

Verkauf: **325.000 €**

13351 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

naturnah (500 m bis Parkareal Goethepark – Rehberge – Plötzensee) und gut angebunden (U6, U9 sowie Bus und Tram in Laufreichweite, in 3 Min auf der A100)

großzügiger loftartiges Wohn-/Ess-/Arbeitsbereich (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit Süd-West-Ausrichtung

Balkon in Süd-Westausrichtung mit PV-Anlage (Balkonkraftwerk)

Deckenhöhe von ca. 2,75 m – großzügiges Raumgefühl

kontinuierlich modernisiert: gespachtelte Wände, geschliffene Böden, Elektrik, Bad

Fliesen im Bad, edles Stäbchenparkett in allen anderen Räumen

alle Räume mit Tageslicht

bezugsfertig: Diese Wohnung können Sie direkt beziehen, die letzte Renovierung inkl. Malerarbeiten erfolgte im Herbst 2024

ruhige, grüne Wohnanlage mit altem Baumbestand und beschränktem Privatparkplatz

Energieeffizienzklasse C - durch Vollwärmedämmung

trockener blickgeschützter Kellerraum inklusive

Einbauküche mit Spüle inklusive - Herd und Kühlschrank müssen ergänzt werden

die Wohnung kann mit der bestehenden Aufteilung mit einem sehr großen Wohn-/Ess-/Arbeitsbereich genutzt werden, es kann aber auch mit geringem Aufwand das halbe Zimmer abgetrennt werden

Gemeinschafts- und Gebäudezustand:

Das Haus und die Anlage befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Gemeinschaftseigentum wurde kontinuierlich modernisiert – beispielsweise durch den Einbau neuer Fenster und Balkontüren, die Erneuerung der Steigstränge, eine Vollwärmedämmung der Fassade sowie neue Dach- und Fundamentabdichtungen. Bezogen auf die Heizung prüft die Eigentümergemeinschaft aktuell die Umstellung auf Wärmepumpe + Solaranlage, alternativ besteht die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

Die Wohnanlage liegt zurückgesetzt von der Straße, erreichbar über einen Privatweg, und ist von großzügigen Grünflächen mit altem Baumbestand umgeben. Dadurch ist die Wohnung sehr ruhig. Für Kinder gibt es einen eigenen Spielplatz.

## Ausstattung

Böden: Echtholz-Stäbchenparkett (Raucheiche), 2024 frisch geschliffen & biologisch versiegelt

Wände: gespachtelt und geschliffen (2015 und 2024), neu gestrichen (2024)

Tageslichtbad mit Badewanne, Handtuchhalter-Heizung, modernisiert ca. 2012

Elektrik: Erneuerung aller Steckdosen und Schalter (2015), Nachrüstung von Dimmern in mehreren Räumen (2025)

Balkon: Süd-Westausrichtung, Holzboden mit PV-Anlage (2025)

Deckenhöhe: ca. 2,75 m in den Wohnräumen

Energieausweis: Klasse C (insb. durch energetische Sanierung / Dämmung)

Heizung: Öl-Zentralheizung (Baujahr 2000), die Eigentümergemeinschaft prüft aktuell die Umstellung auf Wärmepumpe + Solaranlage, alternativ besteht die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz

blickgeschützter trockener Keller zur Wohnung zugehörig; zusätzlich ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trocknern und Heißmangel

Parkausweis für beschränkte Stellplätze auf dem Gemeinschaftsgrundstück

Einbau-Garderoben-Schrank im Eingangsflur

Badmöbel im Kaufpreis enthalten

In den nächsten Monaten wird die Wohnanlage mit einem Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet ausgestattet

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat vom Eigentümer und damit ohne Maklerprovision.

Aktuell ist diese Wohnung noch mit der benachbarten 3,5-Zimmer-Wohnung verbunden, die ebenfalls zum Verkauf steht. Bei Interesse können Sie auch das Exposé für diese andere Wohnung oder das Paket aus beiden Wohnungen anfragen. Beim Paket-Verkauf wird ein Rabatt gewährt. Werden die Wohnungen getrennt verkauft, lässt der Verkäufer auf eigene Rechnung den Durchgang schließen und die Wand spachteln, schleifen und streichen.

Bei Interesse senden Sie uns bitte folgende persönliche Angaben: Name, Anschrift, eMail-Adresse und Telefonnummer. Wir schicken Ihnen dann ein ausführliches Exposé und eine aufgezeichnete Videobesichtigung, damit Sie sich ein umfassendes Bild machen können, bevor wir ggf. einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Haftungsausschluss: Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird jedoch keine Gewähr übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Lage

Das Afrikanische Viertel des Berliner Weddings ist ein Quartier mit gewachsenem Charakter, grüner Umgebung und hervorragender Anbindung.

Die Umgebung Richtung Osten ist besonders lebendig: zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Für Freizeit und Erholung liegt Richtung Westen das weitläufige Parkensemble Rehberge – Goethepark – Plötzensee in unmittelbarer Nähe; der Plötzensee lädt zum Schwimmen ein. Entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal sind sie mit dem Fahrrad in 15 min in der Jungfernheide und in 25 min am Tegeler See. Trotz der Stadtnähe genießen Sie hier Ruhe und Natur.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist ideal: Die Anlage verfügt über ca. 50 PKW-Stellplätze, die durch eine Schrankenanlage den Bewohner\*innen vorbehalten sind. Zu der Wohnung gehört eine Parkkarte für einen PKW. Die A100 ist in ca. 3 Minuten erreichbar.

Zudem stehen fußläufig U-Bahn (U6, U9), Bus (109, 221, 120) und Tramlinien (M13, 50) zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-/Ess-/Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Ess-/Arbeitsbereich



Wannenbad



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Eingangslur



Ausblick Nord-Ost

# Exposé - Galerie



Ausblick Süd-West



Fassade Nord-Ost

# Exposé - Galerie



Fassade Süd-West



Solaranlage/ Balkonkraftwerk

# Exposé - Galerie



Plötzensee



Goethepark

# Exposé - Galerie



Rehberge

# Exposé - Grundrisse

