

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**PROVISIONSFREI: Hochwertig sanierte 2-Zi. Whg. mit Balkon in zentraler Lage | Tempelhofer Feld**



Objekt-Nr. OM-456791

### Wohnung

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:  
Florian Reibe

Holzmannstraße 17  
12099 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |              |                     |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1935                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 4                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 2                   |
| Wohnfläche    | 50,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche    | 5,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 1. OG               |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Zentralheizung      |
| Hausgeld mtl. | 349 €                |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die einladende 2-Zimmer Wohnung wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Berlin. Sie liegt im Vorderhaus eines klassischen Berliner Altbaus.

Die Wohnung verfügt über folgende Highlights:

- ✓ Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- ✓ lichtdurchflutet durch große Fensterflächen
- ✓ Toller Schnitt

Außerdem weist die Wohnung u.a. folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- ✓ hohe Decken
- ✓ hochwertiges, massives Eichenparkett
- ✓ verzierte Türen
- ✓ modernes Badezimmer
- ✓ große und moderne Regendusche
- ✓ glattverspachtelte Wände (Q3)
- ✓ Fahrradstellplätze
- ✓ solide Instandhaltungsrücklage
- ✓ Gepflegter grüner Innenhof
- ✓ Kellerabteil

Die Wohnung wurde kernsaniert. Der exklusive Dielenboden wird von hochwertig verspachtelten Wänden (Q3) eingerahmt. Die Elektrik wurde vollständig erneuert. Das edel ausgestattete Bad überzeugt mit einer großen Dusche und Armaturen von Villeroy & Boch.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem guten Zustand.

Gerne können Sie die Wohnung kurzfristig besichtigen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Die Wohnung in der Holzmannstraße 17 befindet sich im beliebten Berliner Ortsteil Tempelhof im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die gewachsene Wohngegend ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kitas sowie Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Für Erholung und Freizeit bietet das nahegelegene Tempelhofer Feld ideale Bedingungen zum Spazierengehen, Sporttreiben oder Entspannen im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien sowie U- und S-Bahnstationen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und andere Bezirke. Auch die Stadtautobahn A100 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung an das Berliner Umland.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 171,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Balkon