

Exposé

Wohnung in Berlin

Helle, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon im grünen Berlin-Heiligensee



Objekt-Nr. OM-457446

Wohnung

Verkauf: **409.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Haase

Reiherallee 52
13503 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,13 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	471 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche in grüner Lage von Berlin-Heiligensee. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen, angenehmen 6-Parteienhauses und bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei flexibel nutzbare Zimmer, eine hochwertige Einbauküche, einen großen Südbalkon mit Blick ins Grüne sowie einen geräumigen, trockenen Kellerraum.

Diese Wohnung ist ein Zuhause für Menschen, die Berlin lieben, aber nicht mitten im Trubel wohnen möchten. Sie verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit guter Alltagstauglichkeit, hochwertiger Ausstattung und einer angenehmen Hausgemeinschaft. Das Haus wurde 1996 errichtet und umfasst lediglich sechs Wohneinheiten. Dadurch entsteht ein persönliches, überschaubares Wohngefühl, dass man in größeren Wohnanlagen oft vermisst.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier verbindet sich Wohnen, Essen und Kochen zu einem offenen, lebendigen Raum, der im Alltag vieles möglich macht: ein gemeinsames Frühstück am Morgen, Kochen mit Blick ins Grüne, ein großer Esstisch für Familie oder Freunde, eine gemütliche Sofaecke für den Abend und je nach Bedarf auch eine Spielecke, ein Arbeitsplatz oder zusätzlicher Stauraum. Die großen Fensterflächen bringen viel Licht in den Raum und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre, ohne dass der Bereich unruhig wirkt.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Südbalkon. Er erweitert den Wohnraum in der warmen Jahreszeit spürbar und bietet Platz für Sitzmöbel, Pflanzen, Kräuter oder einen kleinen Essplatz im Freien. Auch ein Grill findet hier seinen Platz. Der Balkon lässt sich vielseitig nutzen und wird schnell zu einem der schönsten Orte der Wohnung.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen. Das hellere Zimmer mit Südausrichtung eignet sich besonders schön als Kinder- oder Schlafzimmer. Durch das viele Tageslicht wirkt es freundlich und lebendig; auch eine kleine Arbeitsecke ist gut vorstellbar. Das zweite Zimmer mit Nordausrichtung eignet sich sehr gut als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Besonders praktisch ist der separate Abstellraum innerhalb der Wohnung. Er bietet wertvollen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte, Putzutensilien, Koffer oder Alltagsdinge, die man gerne griffbereit, aber nicht sichtbar im Wohnraum haben möchte. Der maßgenau eingebaute PAX-Schrank nutzt den Raum effizient und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist bereits leerstehend und ab sofort bezugsfertig. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die ruhig und grün wohnen möchten, ohne Berlin zu verlassen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2018/2019 umfangreich modernisiert. Unter anderem wurden die Bodenbeläge durch hochwertiges Eichenparkett ersetzt, Wände und Decken neu gespachtelt, tapeziert und gestrichen sowie die Elektrik erweitert und modernisiert. Die Jalousien wurden im Rahmen der Modernisierung mit Alu-Panzern ausgestattet, elektrisch motorisiert und in die Smart-Home-Steuerung integriert.

Ergänzend verfügt die Wohnung über eine Smart-Home-Steuerung auf Basis von Digitalstrom. Licht, Jalousien und Raumtemperatur können komfortabel gesteuert werden – klassisch über Taster oder smart per Smartphone bzw. Tablet. Die Wohnung kann smart genutzt werden, muss es aber nicht.

Die vorhandene Einbauküche wurde ebenfalls im Rahmen der Modernisierung erneuert. Es handelt sich um eine hochwertige Nolte-Küche mit Siemens-Geräten, darunter Geräte aus der IQ700-/IQ500-Serie. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Zur Ausstattung gehören außerdem:

- hochwertiges Eichenparkett
- Fußbodenheizung

- hochwertige Nolte-Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Smart-Home-Steuerung über Digitalstrom
- Licht, Jalousien und Raumtemperatur smart steuerbar
- motorisierte Jalousien mit Alu-Panzern
- großer Südbalkon, ca. 5,5 m × 2,0 m
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken
- separates WC
- praktischer separater Abstellraum in der Wohnung mit maßgenau eingebautem PAX-Schrank – ideal für Vorräte, Haushalt, Putzutensilien und Stauraum im Alltag
- eigener großer, trockener Kellerraum
- Fahrradkeller / Gemeinschaftskeller für Fahrräder
- separater Waschmaschinenraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit Spielmöglichkeit
- kleines, gepflegtes 6-Parteienhaus mit angenehmer Hausgemeinschaft

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

Der Kaufpreis beträgt 409.000 €. Enthalten sind die hochwertige Einbauküche mit Geräten, der maßgenau eingebaute PAX-Schrank im Abstellbereich sowie die vorhandene Smart-Home-Ausstattung der Wohnung.

Die Wohnung ist bereits leerstehend und ab sofort bezugsfertig. Eine kurzfristige notarielle Abwicklung ist möglich.

Das Hausgeld für die laufenden Bewirtschaftungskosten beträgt derzeit 395 € monatlich und ist nach unserer Erfahrung eher großzügig kalkuliert. Zusätzlich werden 76 € monatlich der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Die monatliche Gesamtzahlung beträgt damit 471 €. Die Gesamtrücklagen der WEG liegen bei ca. 66.000 €.

Der Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 130 kWh/(m²·a) aus, Energieeffizienzklasse D, wesentlicher Energieträger Gas. Aus unserer bisherigen Nutzung und Erfahrung waren die Heizkosten dennoch angenehm niedrig. Begünstigt wird dies aus unserer Sicht auch durch die Lage der Wohnung im 1. Obergeschoss und die gute Einbindung in das Gebäude.

Ein möglicher zukünftiger Umstieg von Gas auf eine Wärmepumpe wurde in der Eigentümergemeinschaft bereits thematisiert. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten — insbesondere der günstigen Lage des Heizungsraums, überschaubarer Leitungswege und einer gut vorstellbaren Außenaufstellung — erscheint dies aus Eigentümersicht als interessante Perspektive für die energetische Weiterentwicklung des Hauses. Eine konkrete Umsetzung ist derzeit noch nicht beschlossen.

Ein Grundriss ist vorhanden. Weitere Unterlagen zur Wohnung und zur Eigentümergemeinschaft stellen wir ernsthaften Interessenten gerne zur Verfügung.

Hinweis zu den Bildern: Die Wohnung wurde leer fotografiert. Ergänzend zeigen einige Bilder KI-gestützte Einrichtungsvorschläge. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Vorstellung möglicher Möblierungen und Raumwirkungen. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand der Wohnung gemäß Besichtigung und Objektunterlagen.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit einigen Informationen zu Ihnen und Ihrem Kaufinteresse. Besichtigungen sind nach individueller Vereinbarung möglich.

Makleranfragen sind nicht gewünscht.

Lage

Berlin-Heiligensee gehört zu den Wohnlagen, die in Berlin eine besondere Mischung bieten: viel Grün, Wasser, Ruhe und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt.

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Wohngegend mit gewachsener Nachbarschaft. Das direkte Umfeld ist geprägt von kleineren Wohnhäusern, Einfamilienhäusern, Grünflächen und kurzen Wegen ins Freie. Für Familien ist die Lage besonders angenehm: In unmittelbarer Nähe befinden sich drei Spielplätze, zusätzlich gibt es Spielmöglichkeiten im Gemeinschaftsgarten des Hauses.

Heiligensee ist umgeben von Natur: Der Tegeler Forst, die Havel, der Heiligensee und der Nieder Neuendorfer See bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren, Joggen, Baden oder einfach zum Durchatmen. Im Sommer liegen Badestellen, das Strandbad Heiligensee und der Tegeler See gut erreichbar in der Umgebung.

Gleichzeitig ist die Anbindung komfortabel. Der S-Bahnhof Schulzendorf ist in ca. 12 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort fährt die S25 direkt Richtung Innenstadt; bis Berlin-Friedrichstraße benötigt man etwa 30 Minuten. Die Bushaltestelle Reiherallee mit der Linie 133 ist nur ca. 3 Gehminuten entfernt. Mit dem Bus erreicht man in ca. 7 Minuten Tegel – mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kneipen und urbaner Infrastruktur. Auch mit dem Fahrrad ist Tegel gut erreichbar, sodass sich viele Wege des Alltags bequem ohne Auto erledigen lassen.

Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung gut vorhanden. So verbindet die Wohnung zwei Dinge, die in Berlin selten zusammenkommen: ruhiges, grünes Wohnen in einem angenehmen Umfeld und gleichzeitig eine unkomplizierte Verbindung in die Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Beispiel A

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich Beispiel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Perspektive B



Wohnzimmer Beispiel B

Exposé - Galerie



Zimmer Nord



Zimmer Nord Beispiel 1

Exposé - Galerie



Zimmer Nord Beispiel 2

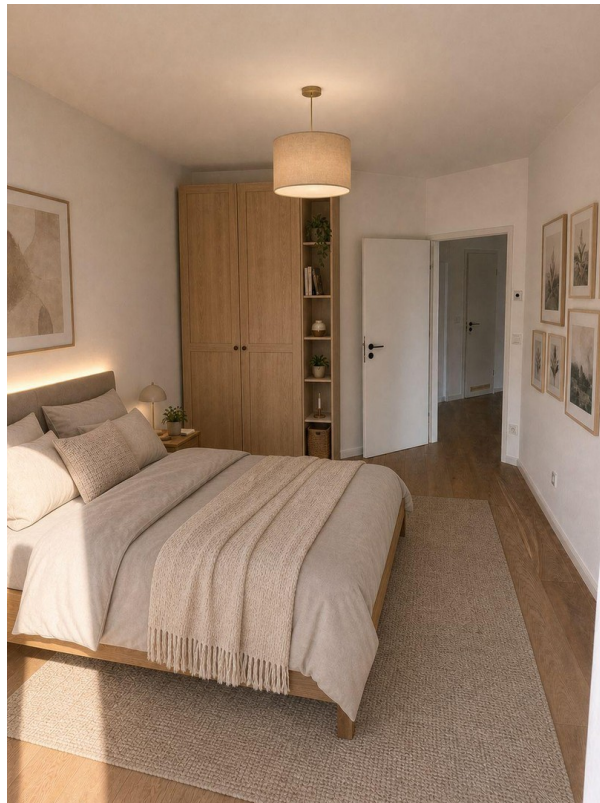


Zimmer Nord Beispiel 3

Exposé - Galerie



Zimmer Süd Perspektive A



Zimmer Süd Beispiel 1a

Exposé - Galerie



Zimmer Süd Beispiel 2a



Zimmer Süd Perspektive B

Exposé - Galerie



Zimmer Süd Beispiel 2b



Zimmer Süd Beispiel 3b



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon Perspektive A



Balkon Perspektive B

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Flur

Exposé - Galerie



Flur Beispiel A

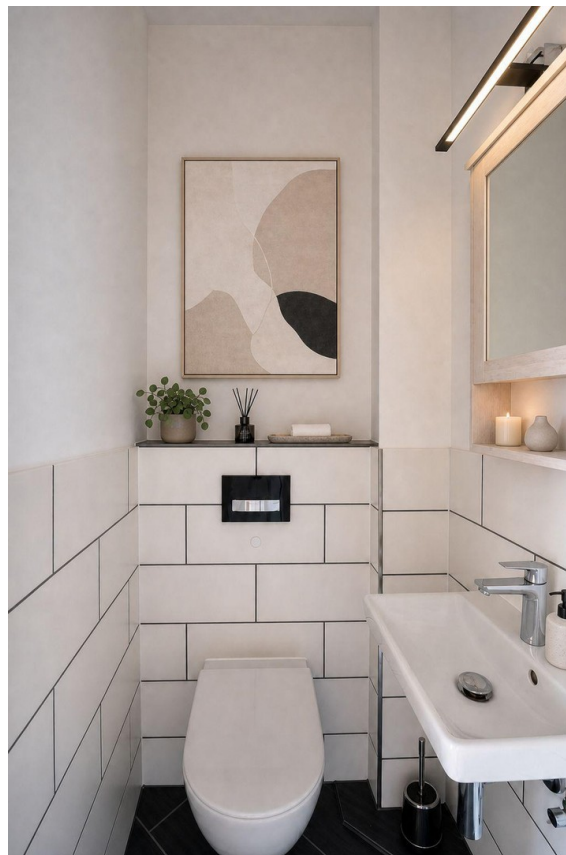


Küche

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick auf den Essbereich

Exposé - Galerie



Blick auf Küche/Essen



Hausansicht

