

Exposé

Wohnung in Berlin

Bezugsfrei Altbau mit Loggia & grünem Hofblick



Objekt-Nr. OM-457489

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Maxstr.
13347 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung besticht durch ihren durchdachten, offenen Schnitt. Die großzügige Diele geht fließend in den Koch- und Essbereich über und schafft ein luftiges, modernes Raumgefühl. Mit einer Deckenhöhe von ca. 3,30 m und dem erhaltenen originalen Stuck bietet die Wohnung den klassischen, begehrten Berliner Altbau-Charme.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und fortlaufend modernisierten Zustand. Die wesentliche technische Substanz (Elektrik sowie das Badezimmer) wurde bereits fachgerecht und zeitgemäß erneuert. Alle Fenster sowie der Balkon sind vollständig zum grünen Innenhof hin ausgerichtet. Da der Blick über ein niedrigeres Flachdach hinwegreicht, ist die Sicht angenehm frei, hell und wird von einem großen, schönen Baum abgerundet. Vom direkten Straßenlärm bekommen Sie hier absolut nichts mit.

Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale & Details

- **Echtholzdielen:** Die originalen Holzdielen wurden vor zwei Jahren frisch abgezogen und mit einem speziellen, matten Lack versiegelt. Das Holz wirkt elegant-unbehandelt, ist jedoch optimal geschützt. Die Fußleisten wurden passend dazu hochwertig erneuert.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit exklusiven, historischen Jugendstil-Fliesen der renommierten Manufaktur Golem Baukeramik. Die originale Massivholz-Badezimmertür wurde aufgearbeitet.
- **Individuelles Lichtband:** Zwischen Badezimmer und Küche wurde ein großzügiges Lichtband integriert. Dieses sorgt für ein wunderschönes Raumgefühl und transportiert natürliches Tageslicht direkt in das Badezimmer.
- **Frischer Balkon-Anstrich:** Die Loggia wurde gerade erst frisch gestrichen und lädt zum entspannten Verweilen in der Morgensonne ein.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung ist Teil einer äußerst soliden und wirtschaftlich gesunden Eigentümergeinschaft (WEG). Ein hoher Anteil der Wohneinheiten wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

- **Starke Rücklagen:** Die Instandhaltungsrücklage der WEG beläuft sich auf über 320.000,- €, was für Altbau-Gemeinschaften einen hervorragenden Wert darstellt.
- **Zukunftsorientierte Werterhaltung:** Eine Sanierung des Daches ist von der Eigentümergeinschaft bereits offiziell beschlossen. Damit wird das Gebäude energetisch und baulich für die kommenden Jahrzehnte optimal aufgestellt.
- **Nachhaltiges Hausgeld:** Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 401,- €. Davon entfällt mit rund 124 € ein hoher Anteil direkt auf die fortlaufende Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, was die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit absichert.

Lage

Die Wohnung befindet sich im zentralen Berliner Bezirk Wedding (13347) in der Maxstraße. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das urbane Leben ist als hervorragend zu bezeichnen. Viele wichtigen Knotenpunkte und Linien sind in wenigen Gehminuten erreichbar:

- **S-Bahn Ring & U6:** Der Bahnhof Wedding (S-Bahn-Ring) liegt nur ca. 8-9 Gehminuten entfernt.

•U-Bahn (U9 & U6): Die Stationen Leopoldplatz und Nauener Platz erreichen Sie jeweils in bequemen 5–7 Gehminuten.

•Buslinie 247: Hält quasi direkt vor der Haustür und verbindet Sie auf direktem, umsteigefreiem Weg über das Drehkreuz Gesundbrunnen mit dem S-Bahnhof Nordbahnhof (Mitte).

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie die medizinische Versorgung durch das nahegelegene Charité-Campus Virchow-Klinikum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia Blick über Flachdach



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Stuck im Schlafzimmer



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche/Flur



Wohnküche



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Flur mit Blick zur Eingangstür



Badezimmertüre

Exposé - Galerie

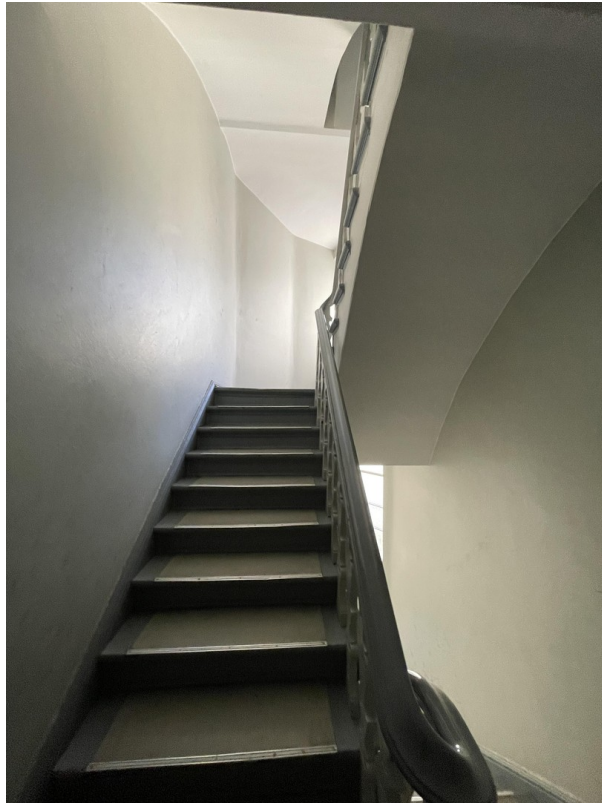


Bad



Wohnungstüre

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



Umfeld

