

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Direktverkauf: Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Fehrbelliner Straße – Umbau zu 3 Zimmern möglich**



Objekt-Nr. OM-459687

### Wohnung

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Benedict Weissheimer

10119 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	369 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreier Direktverkauf: Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Fehrbelliner Straße (74 m<sup>2</sup>) – Umbau zu 3 Zimmern möglich

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Etagenwohnung liegt im 1. Obergeschoss des Seitenflügels eines gepflegten Berliner Altbaus aus dem Jahr 1890. Da alle Fenster zum Innenhof zeigen, ist die Wohnung trotz der zentralen Lage im Kiez absolut ruhig. Zum Gebäude gehört ein begrünter Innenhof mit Gemeinschaftsgarten und Fahrradstellplätzen; das Treppenhaus im Seitenflügel ist sauber und mit Teppich ausgelegt.

Die Wohnung wurde laufend instand gehalten. Sie verbindet klassischen Altbau-Charme – wie abgezogene Dielenböden, originale Doppelkistenfenster und eine Deckenhöhe von ca. 3,30 Metern – mit einer zeitgemäßen Ausstattung in Küche und Bad.

Alle Räume gehen separat vom Flur ab und sind komplett nach Westen ausgerichtet, was für gute Lichtverhältnisse sorgt.

Das Wohnzimmer ist ca. 23 m<sup>2</sup> groß und hell. Von hier aus gelangt man auf den ca. 6 m<sup>2</sup> großen West-Balkon, der vor vier Jahren nachträglich angebaut wurde und ausreichend Platz für einen Tisch, Stühle und Pflanzen bietet.

Das Schlafzimmer bietet mit knapp 17 m<sup>2</sup> viel Stellfläche für ein großes Bett und Schränke. Auch ein Arbeitsplatz lässt sich hier problemlos einrichten.

Die Küche ist geräumig genug für einen Esstisch, an dem 6 bis 8 Personen Platz finden. Die moderne Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte ist ca. 5 Jahre alt, befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist im Kaufpreis enthalten.

Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine große, bodentiefe Walk-In-Regendusche, ein Bidet, WC, Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Farblich ist es mit olivgrünen Akzenten und schwarzen Armaturen von Villeroy & Boch gestaltet. Ein Oberlicht sorgt für natürliches Tageslicht.

Die Wohnung bietet ein praktisches Veränderungspotenzial: Mit relativ geringem Aufwand lässt sich der Grundriss in eine 3-Zimmer-Wohnung mit zwei separaten Schlafzimmern umgestalten. Hierzu kann die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer geöffnet werden, um einen offenen Wohn- und Essbereich zu schaffen. Die jetzige Küche würde dann als zusätzliches Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt (ein entsprechender Grundrissvorschlag liegt vor).

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, einzugsbereiten Zustand. Die Wände sind glatt verputzt und gestrichen, die Heizkörper wurden teilweise erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Zur Wohnung gehört ein geräumiges und trockenes Kellerabteil.

Die Immobilie wird derzeit noch von den Eigentümern selbst bewohnt und wird nach individueller Absprache bezugsfrei übergeben. Da es sich um einen Privatverkauf handelt, fällt keine Maklerprovision an.

## Ausstattung

Wohnfläche & Lage: Ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. OG des ruhigen Seitenflügels.

Grundriss-Option: Bei Bedarf unkompliziert in eine 3-Zimmer-Wohnung umwandelbar (siehe Grundrissvorschlag).

Ausrichtung: Alle Wohnräume weisen nach Westen zum ruhigen Innenhof, was für gute Lichtverhältnisse sorgt.

Außenbereich: Wohnzimmer mit direktem Zugang zum ca. 6 m<sup>2</sup> großen West-Balkon (vor 4 Jahren angebaut).

Altbau-Elemente: Abgezogene Dielenböden, originale Doppelkistenfenster und eine Deckenhöhe von ca. 3,30 m.

Modernisiertes Bad: Ausgestattet mit bodentiefer Walk-In-Dusche, Bidet, Waschmaschinenanschluss, Sanitärgeräten von Villeroy & Boch sowie einem Oberlicht für natürliches Licht.

Geräumige Wohnküche: Platz für einen Esstisch für 6 bis 8 Personen; die ca. 5 Jahre alte Einbauküche inklusive Geräten ist im Kaufpreis enthalten.

Schlafzimmer: Ca. 17 m<sup>2</sup> groß mit ausreichend Stellfläche für Schränke und einen zusätzlichen Schreibtisch.

Gemeinschaftseigentum: Gepflegtes, mit Teppich ausgelegtes Treppenhaus und ein begrüntes Areal mit Gemeinschaftsgarten im Innenhof.

Keller: Ein geräumiges, trockenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fehrbelliner Straße, einer der gefragtesten Wohnstraßen im Grenzgebiet zwischen Mitte und Prenzlauer Berg. Die direkte Umgebung wird durch den Zionskirchplatz, den Arkonaplatz, den Weinbergspark und die Kastanienallee geprägt. Durch die Lage im Seitenflügel wohnt man hier trotz der sehr zentralen Kiezlage überraschend ruhig.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Geschäfte und der bekannte Wochenmarkt auf dem Arkonaplatz sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte, Drogerien, Ärzte sowie verschiedene Feinkostläden decken alle Besorgungen des täglichen Bedarfs ab. Zudem gibt es im direkten Umkreis eine gute Auswahl an angesehenen staatlichen und privaten Kitas sowie Schulen, was die Gegend auch für Familien sehr attraktiv macht.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage optimal angebunden. Den Rosenthaler Platz sowie die U-Bahn-Linie U8 und verschiedene Tram-Linien (z. B. M1 und 12) erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Von hier aus gelangt man sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Fahrrad oder dem Auto schnell in die umliegenden Stadtteile und zum Hauptbahnhof.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 3

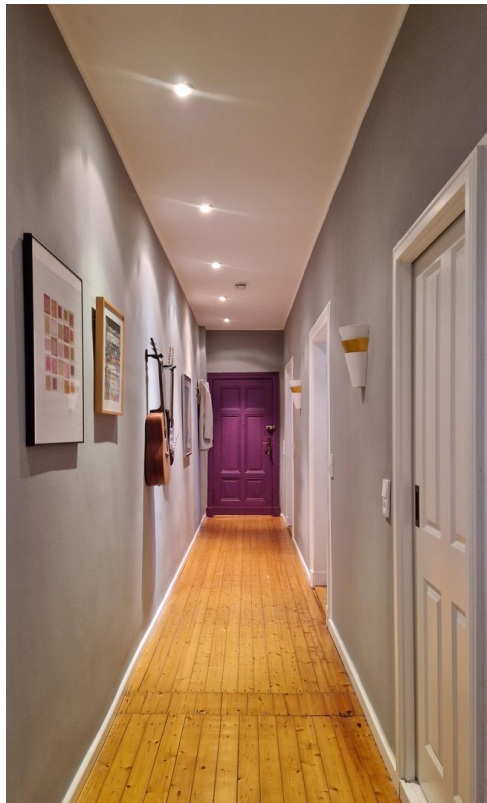


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Balkon



Küche 4

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Schlafzimmer Alt

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

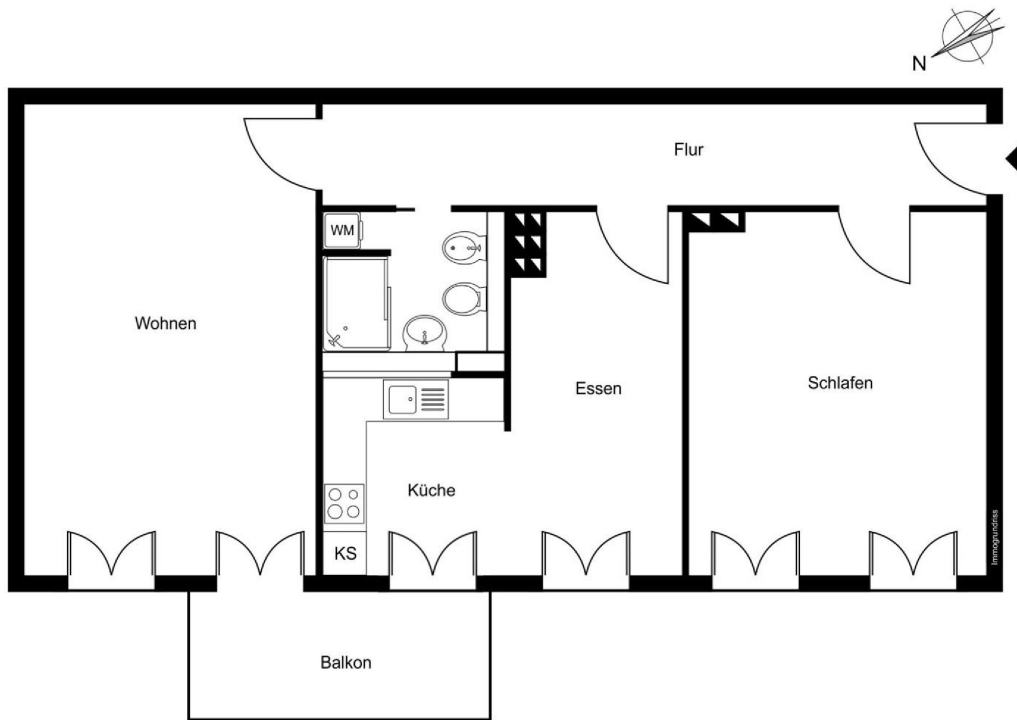


Hof



Balkon 2

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

