

Exposé

Wohnung in Berlin

Selbstnutzung – Stilvolle 2,5 Zimmer in Mitte



Objekt-Nr. OM-460565

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Amling

Neue Jakobstr. 24
10179 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhafte Micro-Wohnlage. Kein Straßenlärm. Wohnzimmer mit Blick auf großen Baum und Abendsonne. Morgensonne in der Küche.

Kaum genutzte Zweitwohnung. Sofort beziehbar. Bezugsfertig.

PROVISIONSFREI. Allerdings bin ich nur sporadisch für Besichtigungen vor Ort.

Ausstattung

Fein gespachtelte Wände. Keine Tapete. Alles weiß gestrichen. Stuckähnliche Deko mit LED-Beleuchtung in drei Räumen.

Fensterbretter aus weißem Carrara-Marmor, in der Küche aus schwarzem Granit. Hochwertige, schwere Türen mit Röhrenspankern. Moderne rechteckige Edelstahl-Zimmertürgriffe. ABUS-Sicherheits-

Zusatzschloss an Wohnungstür. Elektrische Rollläden in den Zimmern (bis auf Küche).

Widerstandsfähiger Parkett aus kanadischem Ahorn (härter als Eiche). Für bessere Optik diagonal verlegt. Bodenleisten aus weißem MDF mit Hamburger Profil.

Effiziente Raumnutzung. Drei Zimmer, wobei das Dritte eigentlich ein halbes Zimmer ist. Ideal als Büro fürs Homeoffice oder ein kleines Kind.

Traumhafter Balkon mit Abendsonne und Blick auf einen großen Ahorn-Baum.

Marmorbad. Fliesen aus „Cappuccino Marmor 60x30 cm bis an Decke. Im Keller liegt ein großer Vorrat an Reserve-Marmor. Edelstahl-Hochglanz-Eckleisten. Fixe, massive 1 cm dicke Glasscheibe als Duschabtrennung (eine einzige große Scheibe). Armaturen und Halterungen von Grohe. Verchromter Badheizkörper. Designer-Waschtisch mit MDF-Unterbau (hängend), darüber Spiegelschrank mit Steckdose. Zusätzlich zur Deckenlampe mit verstellbarer Farbtemperatur gibt es eine farbige LED über der Badewanne.

Voll eingerichtete Küche. Fronten in Hochglanz-weiß und oben Milchglas. Bosch-Geräte: Gasherd mit Elektrobackofen, Geschirrspüler, Waschmaschine und Mikrowelle. Alles wie neu. Küchen-Boden aus

belastbarem Feinsteinzeug in Holzoptik.

Möblierung mit Liebe zum Detail (Neuwert ca. 40.000 Euro, Aufpreis nur 10.000 Euro). Massive, dunkel lackierte massive Palisander-Möbel im Wohnzimmer, Boxspringbett, Schlafzimmerschrank mit Echtholz-Front und Spiegel, geschmackvolle Vorhänge in Wohn- und Schlafzimmer, Deckenventilator im Wohnzimmer, moderne Deckenlampe mit Lichtreflexionen im Schlafzimmer. Büro mit teuren Markenmöbeln von Steelcase. Alleine der Stuhl kostet 1.500 Euro.

Gepflegtes Haus. Gepflegte Gartenanlage. Keine Graffiti oder Schmierereien. Treppenhaus ist neu verputzt und beschichtet. Trockener, gut gelegener und relativ großer Kellerraum mit Licht und Stromanschluss für e-Bike etc.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Zudem habe ich im Nachbarhaus eine unsanierte (!) weitgehend identische Wohnung im 3. OG für 375.000 Euro zu verkaufen. Gerne erhalten auf Nachfrage alle Infos.

Bitte keine Makleranfragen. Ich verkaufe provisionsfrei.

Lage

Mitte ist nicht gleich Mitte – hier ist es ruhig und super zentral.

Bekannt ist die Lage am ehesten durch "Fischerinsel", wobei die Fischerinsel ein paar Meter entfernt ist.

Parken vor der Haustür mit Anwohner-Parkausweis. Beinahe ideale ÖPNV-Anbindung und fußläufig zu Unter den Linden. Mitten in der Stadt. Kurze Wege. Ruhig.

Kein Durchgangsverkehr straßenseitig, deshalb hört man kaum Verkehr. Vom Wohnzimmer Blick auf einen großen Baum.

ÖPNV: U2 Märkisches Museum, U8 Heinrich-Heine-Platz und S-Bahnhof Jannowitzbrücke. Zahlreiche Buslinien in dieser zentralen Lage, z.B. Linie 147, 165, 200, 248, 265 sowie Nachtlinien 2, 8, 40, 60, 65.

Keine Lokalitäten, die Krach machen unmittelbar vor der Tür. Man muss 300 Meter laufen, aber da wäre, wenn gewünscht schon intensives Nachleben.

Luftlinie: Botschaft Nigeria (90 m), Botschaft Australien (300 m), Botschaft Brasilien (350 m), Botschaft Niederlande (550 m), Humboldt-Forum und Auswärtiges Amt (je 1.100 m)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	97,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Esstisch

Exposé - Galerie



Küche am Abend



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad

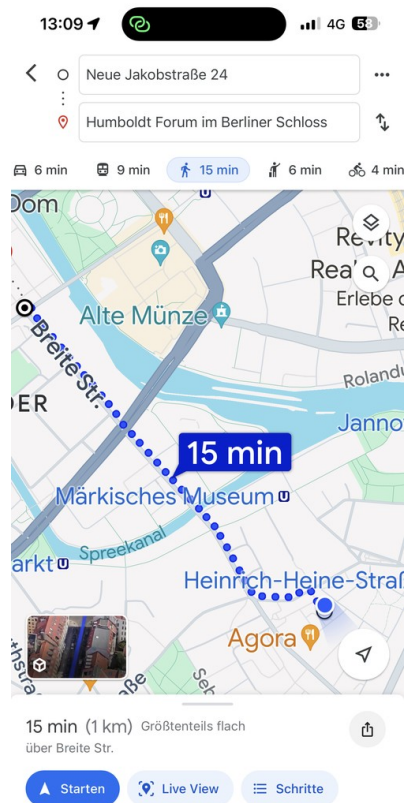


Bad

Exposé - Galerie



Balkon



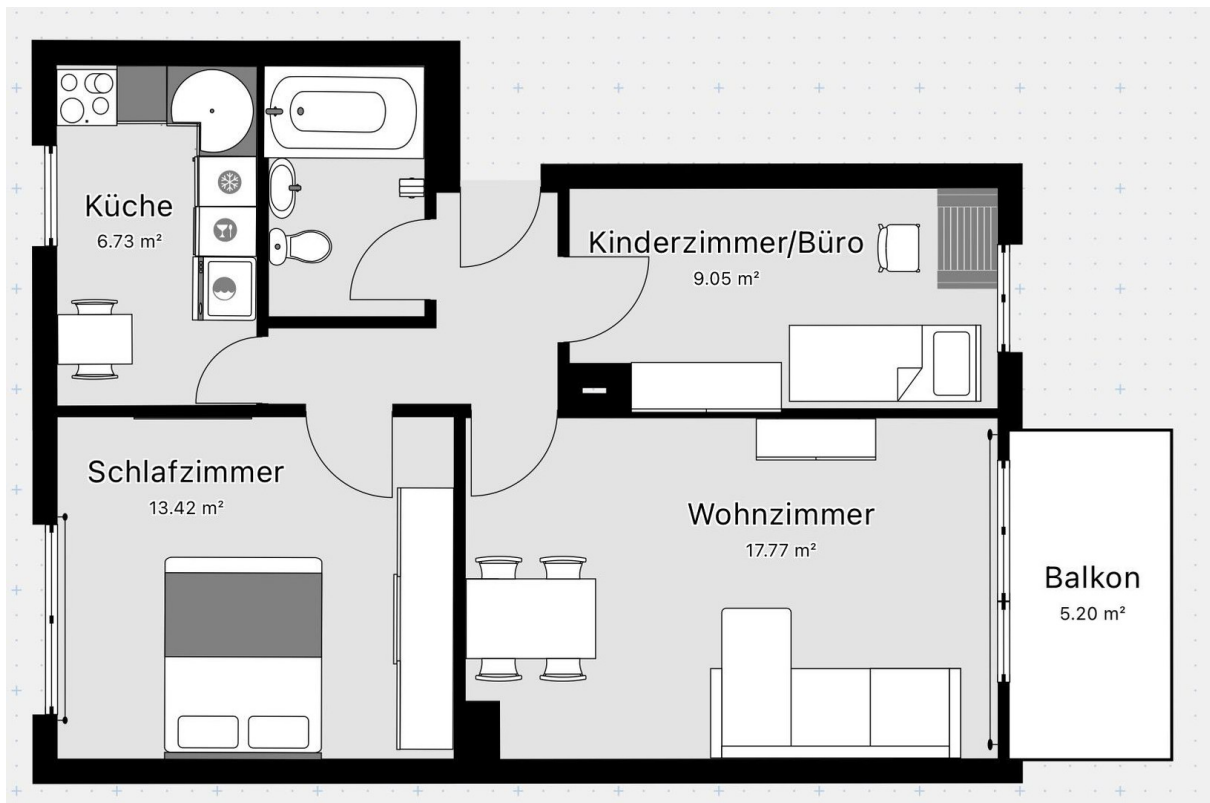
Lage

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D

Exposé - Grundrisse



Grundriss