

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### WRANGELKIEZ - SONNIGE 2-ZIMMER-WG IM 4.OG MIT WEITBLICK



Objekt-Nr. OM-466342

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **385.000 €**

10997 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1883	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeitensembles aus dem Jahr 1883 im beliebten Wrangelkiez in Berlin-Kreuzberg. Das Gebäude umfasst 21 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit und wurde laufend instand gehalten.

Auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer. Die Wohnräume sind zur Oppelner Straße ausgerichtet und überzeugen durch ihre Helligkeit sowie einen schönen Weitblick über die Grünflächen des Görlitzer Parks.

Besonders hervorzuheben sind die gut erhaltenen Originaldielen, die der Wohnung ihren typischen Berliner Altbaucharme verleihen. Die großzügige Küche bietet Platz für einen Essbereich, und das Badezimmer eröffnet interessante Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise für den Einbau einer modernen Dusche.

Die Gemeinschaftsflächen befinden sich in gepflegtem Zustand, zudem zeichnet sich das Haus durch eine angenehme und freundliche Nachbarschaft aus.

Hinweis: Im Exposé enthaltene Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsideen.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

## Ausstattung

Alles auf einen Blick:

- Baujahr ca. 1883 (Gründerzeitensemble)
- Beliebte Lage im Wrangelkiez, Berlin-Kreuzberg
- Direkt am Görlitzer Park
- Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Obergeschoss im Vorderhaus
- Helle und sonnige Wohnräume
- Weitblick auf die Grünflächen des Görlitzer Parks
- Gut erhaltene Originaldielen mit klassischem Altbaucharme
- Separate Küche mit Platz für einen Essbereich
- Badezimmer mit Potenzial für individuelle Modernisierung
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten
- Laufend instand gehaltenes Gebäude
- Angenehme Hausgemeinschaft
- Gemeinschaftsflächen in gepflegtem Zustand
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Kein Aufzug vorhanden
- Visualisierungen im Exposé zeigen mögliche Einrichtungs- und Gestaltungsideen

## Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Dieses Angebot wird direkt vom Eigentümer angeboten und ist daher für den Käufer provisionsfrei.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage das vollständige Exposé mit weiteren Informationen, Grundrissen und Bildern zur Verfügung. Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung liegt in begehrter Lage im Wrangelkiez, einem der beliebtesten Wohnviertel Berlins im Stadtteil Kreuzberg. Die unmittelbare Nähe zum Görlitzer Park sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte prägen das urbane Umfeld, ebenso wie das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot.

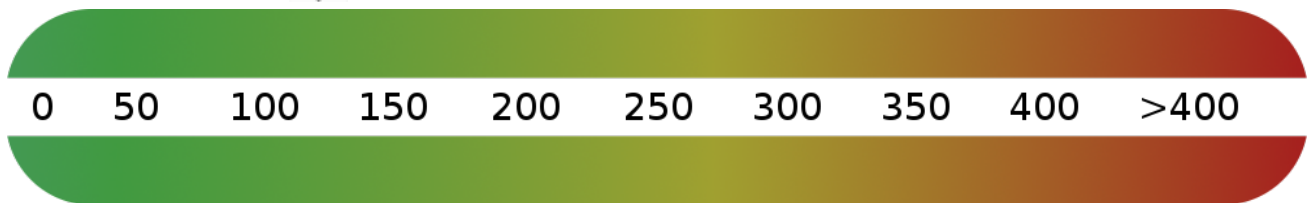
Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und kurzen Wegen in die Berliner Innenstadt. Die Kombination aus lebendigem Kiezleben, grünen Erholungsflächen und gewachsener Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn-Station Görlitzer Bahnhof (U1) ca. 300 m / ca. 4 Gehminuten
- U-Bahn-Station Kottbusser Tor (U1, U8) ca. 900 m / ca. 10–12 Gehminuten
- Buslinien (u. a. in der Skalitzer Straße und am Kottbusser Tor) ca. 100–300 m / 1–4 Gehminuten
- Sehr gute Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie an zentrale Verkehrsknotenpunkte

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

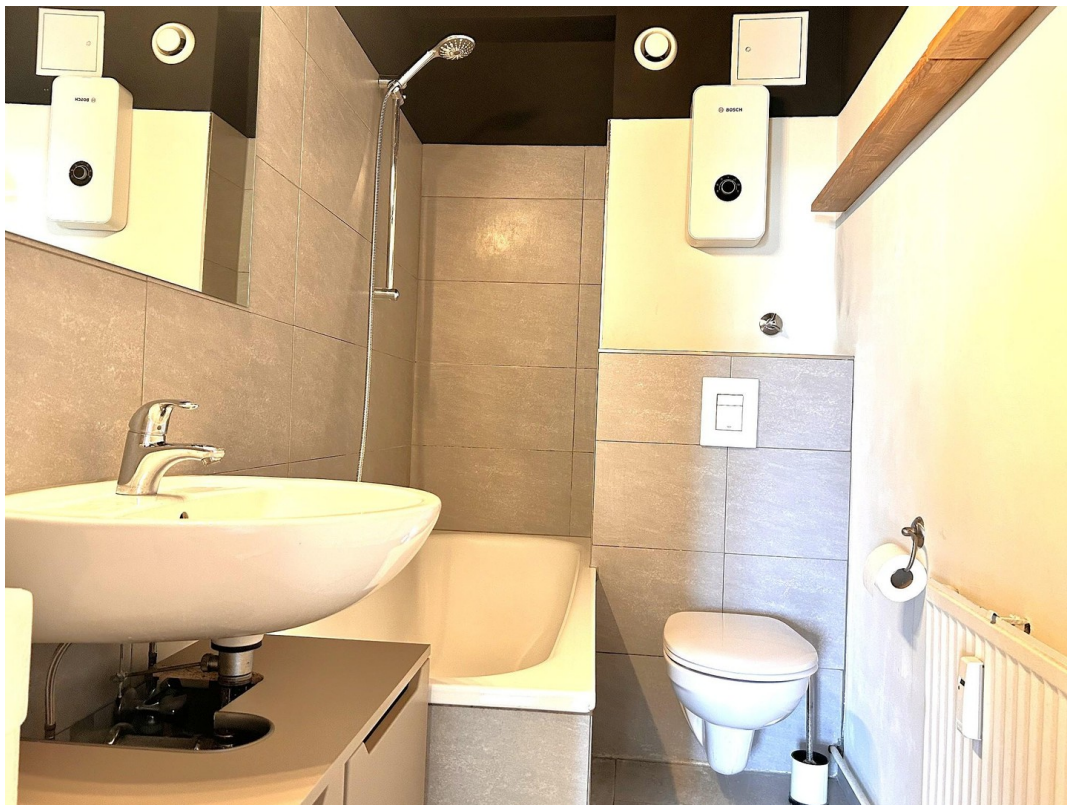


Küche + Küchenzeile - Original

# Exposé - Galerie



Visualisierung - Beispiel



Wannenbad - Original

# Exposé - Galerie



Visualisierung - Beispiel



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Weitblick über Park