

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Provisionsfrei: Sanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terasse und Gartenanteil



Objekt-Nr. OM-466658

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Aumeier

12623 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	501 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss (links) eines freistehenden Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2001. Das gesamte Gebäude wurde 2026 umfassend und hochwertig saniert – es handelt sich somit um einen Erstbezug nach Sanierung.

Auf ca. 80 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Tageslicht-Bad mit Dusche/WC sowie ein Flur mit Abstellbereich. Die Wohnung ist bezugsfrei (unvermietet) und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Kurzüberblick:

- 3 Zimmer, ca. 80 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss, freistehendes Mehrfamilienhaus (Baujahr 2001)
- Vollständig saniert 2026 – Erstbezug nach Sanierung
- Kaufpreis 299.000 € (provisionsfrei)
- Hausgeld ca. 501 €/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage
- bezugsfrei, Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Ausstattung

- Komplettsanierung 2026: Fenster, Elektroleitungen, Bad sowie Innenausbau
- Zentralheizung (Gas)
- Modernes Bad mit Dusche/WC
- Gepflegte, neu aufgeteilte Eigentümergemeinschaft mit professioneller Hausverwaltung
- Energieeffizienzklasse D (Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 113,23 kWh/(m²·a), Erdgas)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Provisionsfrei – der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, es fällt keine Käuferprovision an. Sämtliche Unterlagen (Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Grundrisse, Energieausweis) liegen vor und werden Kaufinteressenten auf Wunsch zur Verfügung gestellt. Im Haus sind weitere Einheiten verfügbar.

Lage

Berlin-Mahlsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zählt zu den beliebtesten, grünen Wohnlagen im Osten Berlins und ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Die Lage verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit sehr guter Infrastruktur: Die S-Bahn (S5) und Tram bringen Sie schnell in die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das großzügige Grundstück von ca. 880 m² bietet Grünflächen rund um das Haus.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,23 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Eingangsbereich

