

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Balkon, Altbau, Neukölln – Provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage



Objekt-Nr. OM-469397

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Stonehedge Immobilien

Boddinstraße 64  
12053 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	176 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in den Anfängen des 20. Jahrhunderts errichtete Mehrfamilienhaus in der Boddinstraße 64 besteht aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, die in klassischer Blockrandbebauung errichtet sind und sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. In zurückhaltender Anmut zeigt sich die schöne straßenseitige Fassade, deren Stuckverzierungen Stilelemente des Jugendstils und des Art Déco aufgreifen. Erker und Balkone lockern hierbei das Fassadenbild auf und heben die gutbürgerliche Beschaulichkeit des Berliner Altbaus hervor. Treppenhaus und Hauseingang bestechen durch klare Formensprache mit zartem Stuck und floralen Details in Geländern und historischen Fensterverglasungen.

Die Liegenschaft bietet insgesamt 21 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten, die allesamt über Gasetagenheizungen beheizt werden. Durch zwei Treppenhäuser erschlossen, verteilen sie sich auf Erdgeschoss sowie 4 Obergeschossen.

## Ausstattung

Eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Neuköllner Lage: Die 51 m<sup>2</sup> große Einheit im zweiten Obergeschoss bietet eine praktische Raumaufteilung für verschiedene Nutzungskonzepte. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie, während das Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bietet. Die zentrale Lage sorgt für eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur.

Ausstattung und Details:

- Wohnung 13
- 2. Obergeschoss
- 2 Zimmer
- ca. 51 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Balkon
- verfügbar nach Vereinbarung

Hinweis: Die sich in den Medien befindende Visualisierung zeigt eine unverbindliche Ausstattung nach Renovierung. Sie entspricht nicht dem aktuellen Zustand.

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Sonstiges

Das Gebäude befindet sich in einem Milieuschutz- und Sanierungsgebiet.

Die Einheit wird im Ist-Zustand verkauft.

Allgemeine Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind von den Käufer:innen zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

---

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir unterstützen Sie dabei.

Lassen Sie Ihre Immobilie kostenlos und unverbindlich von uns bewerten.

## **Lage**

Im Herzen von Berlin - Neukölln befindet sich die Boddinstraße. Die kopfsteingepflasterte Straße mit schönem Baumbestand wird komplett von Altbauten flankiert und bietet als ruhigere Seitenstraße einen Rückzug von Trubel und Geschäftigkeit der Karl-Marx-Straße, die mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten aufwartet.

Auch das Tempelhofer Feld und der Volkspark Hasenheide sind ebenso zügig erreichbar wie das Weigandufer oder der Körnerpark. Inmitten des pulsierenden Neuköllns bietet die Boddinstraße dabei einen beschaulichen Ausgangspunkt, von dem aus sich dieser spannende Kiez ideal entdecken und erleben lässt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Beispielwohnung

# Exposé - Galerie



Beispielwohnung

Beispielwohnung



Beispielwohnung

Beispielwohnung

# Exposé - Galerie

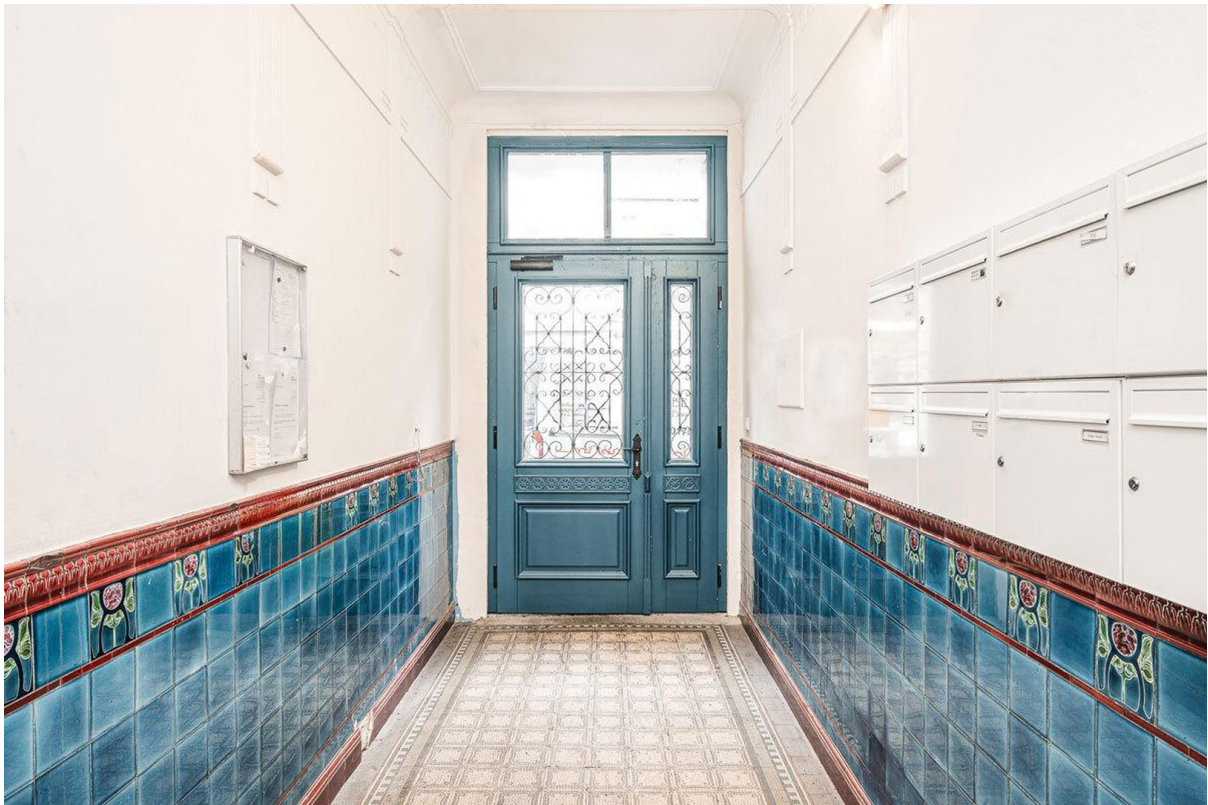


Boddinstraße

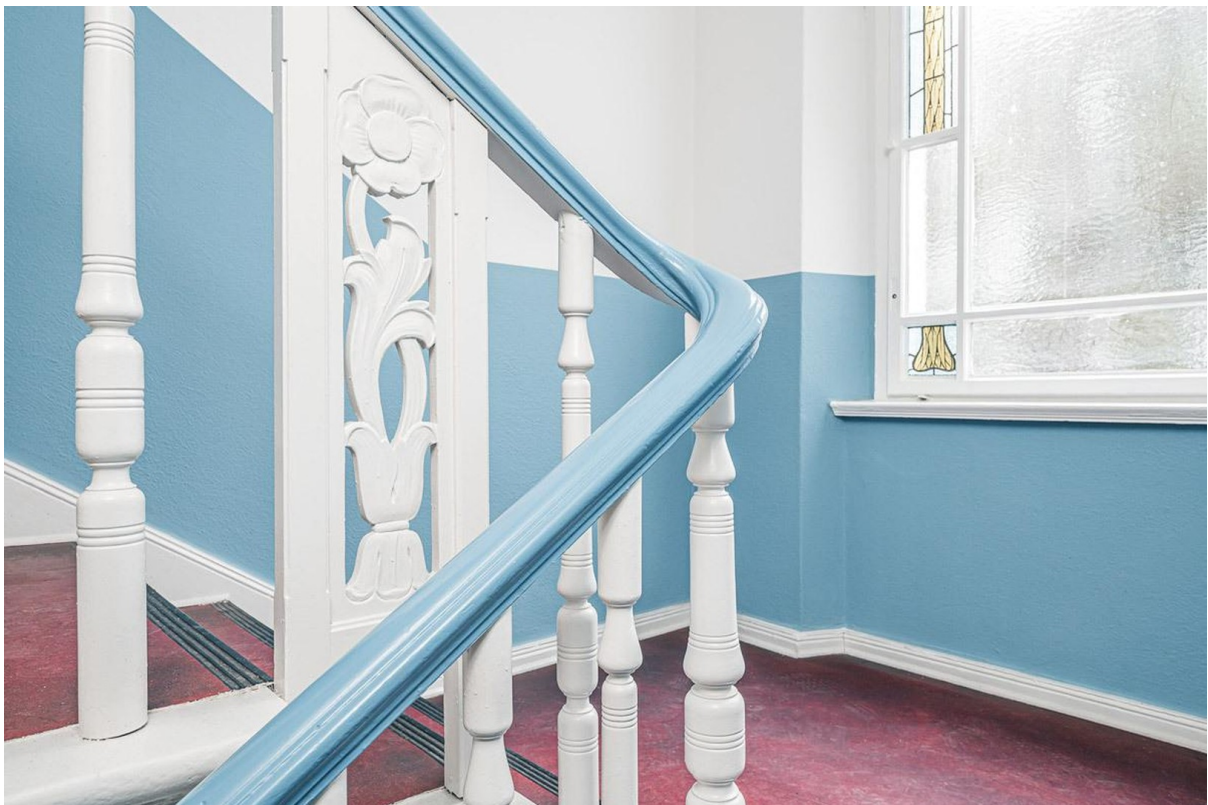


Boddinstraße

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

**Boddin** <sup>G4</sup>  
2. Obergeschoss . 2nd floor



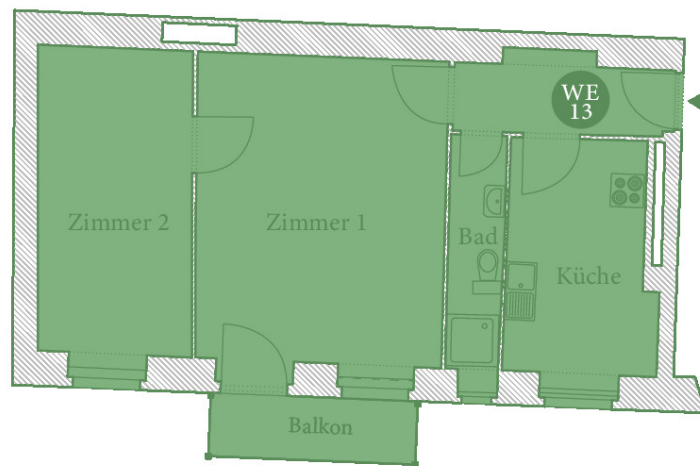
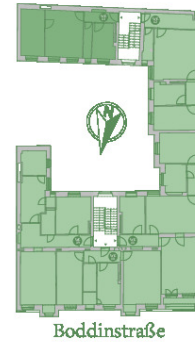
WE 13  
2 Zimmer, Balkon  
ca. 50,94 m<sup>2</sup>



Grundriss WE 13

# Exposé - Grundrisse

**Boddin**<sup>G4</sup>  
2. Obergeschoss . 2nd floor



WE 13  
2 Zimmer, Balkon  
ca. 50,94 m<sup>2</sup>

