

Exposé

Wohnung in Berlin

Sonniger Altbauklassiker im Schillerkiez



Objekt-Nr. OM-469437

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Caio Bock

Hermanstraße 56
12049 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	128 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ruhige und bezugsfreie Altbauwohnung befindet sich in gefragter Lage direkt an der Hermannstraße und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Stil und Funktionalität. Der gut geschnittene Grundriss nutzt den vorhandenen Raum optimal, ohne Fläche zu verschenken.

Die Wohnung liegt ruhig zum Innenhof und profitiert gleichzeitig von direkter Sonneneinstrahlung.

Gleich rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Dusche. Der Flur führt Sie weiter in das geräumige Wohnzimmer, das über Küchenanschlüsse verfügt – ideal, um bei Bedarf Ihre Traumküche dort einzurichten und die bestehende Küche als Schlafzimmer zu nutzen.

Die separate Küche bietet trotz der kompakten Wohnfläche einen gemütlichen Rückzugsort oder lässt sich mit geringem Aufwand ebenfalls in ein Schlafzimmer umwandeln.

Ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei, ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Ausstattung

- durchdachter, effizient genutzter Grundriss
- optional umbaubar in eine 2 Zimmer Wohnung
- hohe Decken mit klassischem Altbau-Charme
- modernes, neuwertiges Duschbad
- Zentralheizung mit umweltfreundlicher Fernwärme
- gepflegtes und sauberes Gemeinschaftseigentum
- praktische Gegensprechanlage
- Fahrradabstellmöglichkeiten im ruhigen Innenhof
- geräumiges Kellerabteil mit viel Stauraum

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Berlin-Neukölln, direkt an der Hermannstraße – einer der bekanntesten und lebendigsten Straßen des Bezirks. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbaner Vielfalt, kulturellem Flair und exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In direkter Nähe befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, charmante Kiezläden sowie der beliebte Tempelhofer Feld, einer der größten innerstädtischen Freiräume Europas, der zum Spaziergehen, Sporttreiben und Entspannen einlädt. Weitere grüne Oasen wie der Volkspark Hasenheide sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Dank der optimalen Infrastruktur erreichen Sie mit Bus und U-Bahn (U8 Boddinstraße / Leinestraße) schnell das Berliner Stadtzentrum sowie andere beliebte Stadtteile wie Kreuzberg oder Mitte. Auch der Bahnhof Hermannstraße mit Anschluss an den Ringbahn (S-Bahn) liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Neukölln verbindet urbanes Leben mit einem authentischen Berliner Kiezgefühl – ideal für alle, die zentrale Lage, kulturelle Vielfalt und Erholungsräume gleichermaßen schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche optional Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick

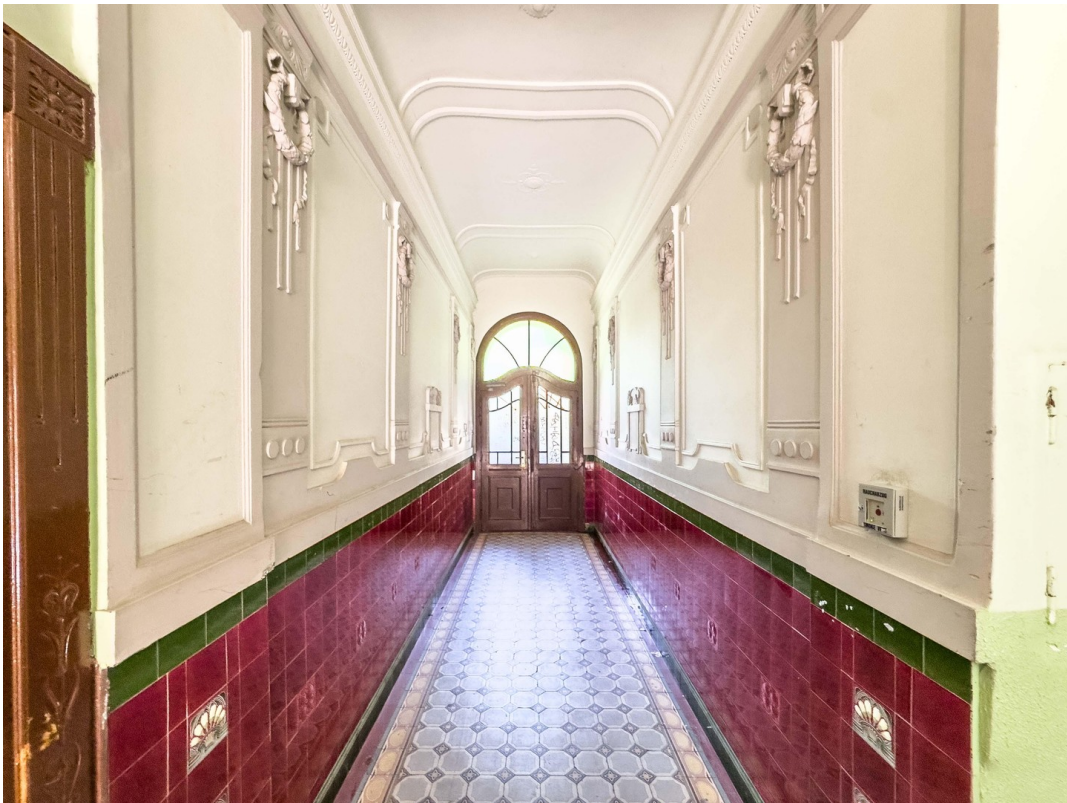


Treppenhaus

Exposé - Galerie

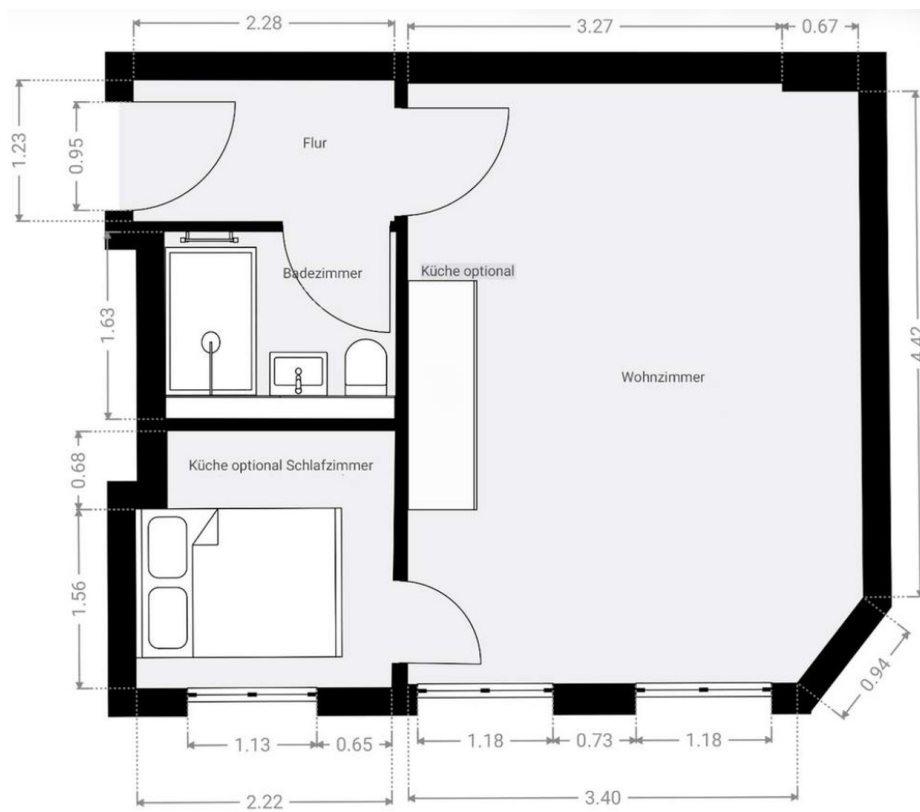


Innenhof



Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss