

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Provisionsfrei! 1-Zimmer mit Balkon / Rathaus Spandau



Objekt-Nr. OM-471487

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **142.000 €**

Ansprechpartner:  
Tomi Rados

Galenstr. 41  
13597 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	174 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Galenstraße 41 in Berlin-Spandau und ist bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Der gut geschnittene Wohnbereich überzeugt durch seine Helligkeit und bietet direkten Zugang zum Balkon mit angenehmem Ausblick ins Grüne. Die separate Küche verfügt über ein Fenster und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und mit einer Dusche versehen.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage zur persönlichen Gestaltung oder Aufwertung.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren energetisch saniert, was sich positiv auf den Energieverbrauch und die laufenden Kosten auswirkt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Für Besichtigungstermine oder Rückfragen erreichen Sie mich per Mail oder telefonisch unter der +49 172 159 74 28.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Galenstraße 41 im beliebten Berliner Bezirk Spandau – einer Lage, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen ideal verbindet.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer

Umgebung.

Das nahegelegene Spandauer Zentrum mit den Spandau Arcaden bietet darüber hinaus ein umfangreiches Shopping- und Dienstleistungsangebot. Auch Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kitas sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Mehrere Buslinien sowie der Bahnhof Berlin-Spandau mit Anschluss an S-Bahn, Regional- und Fernverkehr gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie ins Umland.

Ein besonderes Highlight dieser Lage sind die zahlreichen Grün- und Wasserflächen: Die Havel, weitläufige Parkanlagen sowie diverse Spazier- und Radwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Hier lässt sich das Leben im Grünen genießen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu müssen.

Insgesamt eine gefragte Wohnlage, die durch ihre ausgewogene Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und hervorragender Anbindung überzeugt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss