

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Modernisierte 3-Zi. Hochparterre ETW mit eigenem Garten!



Objekt-Nr. OM-471826

#### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Gregory Krause

Waldowstraße 62  
13403 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	262 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und gut geschnittene Eigentumswohnung in der Waldowstraße 52, 13403 Berlin. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines soliden Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren modernisierten, gepflegten Zustand sowie eine praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde vor rund zehn Jahren umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, bezugsfreundlichen Zustand. Sie verfügt über zwei separate Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen funktionalen Flurbereich. Besonders praktisch ist der integrierte Hauswirtschaftsbereich im Einbauschränk, in dem die Waschmaschine dezent und platzsparend untergebracht ist.

Die Wohnküche bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und flexibel nutzbar — beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit Dusche und WC ausgestattet. Der Flur verbindet die einzelnen Bereiche effizient und sorgt für eine angenehme Wohnstruktur. Durch die Lage im Hochparterre ist die Wohnung bequem erreichbar und zugleich leicht erhöht gelegen.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Gartenanteil mit ca. 36 m<sup>2</sup>. Dieser bietet zusätzlichen privaten Außenraum und eignet sich ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien. Der Garten ist nicht direkt aus der Wohnung begehbar, sondern wird über das Treppenhaus erreicht.

Insgesamt handelt es sich um eine modernisierte, solide und sehr gut nutzbare Eigentumswohnung mit zwei Schlafzimmern, großzügiger Wohnküche, praktischem Hauswirtschaftsbereich und eigenem Gartenanteil — eine attraktive Option sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Ausstattung

- Hochparterre
- Zwei separate Schlafzimmer
- Großzügige Wohnküche
- Modernisierter Zustand
- Vor ca. 10 Jahren komplett saniert
- Bad mit Dusche und WC
- Hauswirtschaftsbereich im Einbauschränk
- Waschmaschine versteckt integriert
- Solides Mehrfamilienhaus
- Gartenanteil mit ca. 36 m<sup>2</sup>
- Zugang zum Garten über das Treppenhaus
- Klarer, effizienter Grundriss

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Waldowstraße 52 in Berlin-Reinickendorf, in einem gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnumfeld mit klassischer Berliner Kiezstruktur. Die Waldowstraße liegt zwischen der Lindauer Allee und der Humboldtstraße und ist als Wohnstraße geprägt; dadurch verbindet die Lage ein zurückgezogenes Wohngefühl mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur.

Reinickendorf zählt zu den etablierten Wohnlagen im Berliner Norden und bietet eine gelungene Mischung aus städtischer Versorgung, guter Verkehrsanbindung und viel Grün. Im direkten Umfeld finden sich gewachsene Wohnquartiere, kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsangebote sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Besonders die Ollenhauerstraße, der Kurt-Schumacher-Platz und die Scharnweberstraße haben sich laut Bezirksamt Reinickendorf zu wichtigen Geschäfts- und Einkaufsbereichen entwickelt; direkt am Kurt-Schumacher-Platz befindet sich zudem das Einkaufszentrum „Der Clou“ mit Gastronomie, Lebensmittel- und Einzelhandelsangeboten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Vorteil dieser Lage. In der Umgebung befindet sich der U-Bahnhof Lindauer Allee der Linie U8; die U8 verbindet den Berliner Norden direkt mit wichtigen innerstädtischen Stationen wie Gesundbrunnen, Rosenthaler Platz, Alexanderplatz, Kottbusser Tor und Hermannstraße. Zusätzlich besteht über den S-Bahnhof Alt-Reinickendorf Anschluss an die S25, unter anderem in Richtung Potsdamer Platz und Hennigsdorf. Damit eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Käufer, die eine gute Verbindung in die Innenstadt wünschen, ohne auf ein ruhigeres Wohnumfeld verzichten zu müssen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Exklusiver Gartenanteil



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Mehrfamilienhaus

# Exposé - Galerie



Mehrfamilienhaus

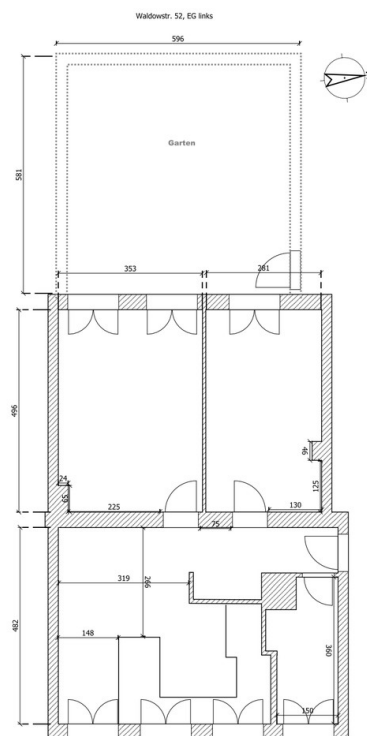


Mehrfamilienhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

