

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Helle 1-Zimmerwohnung im 3. OG gegenüber des Wröhmännerparks



Objekt-Nr. OM-472837

### Wohnung

Vermietung: **482 € + NK**

Ansprechpartner:  
A. Reeb

Neuendorfer Str. 99  
13585 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1957	Mietsicherheit	1.446 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	42,11 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	117 €	Badezimmer	1
Heizkosten	94 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	211 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 1-Zimmerwohnung befindet sich in einem renovierten Zustand in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1957. Die Mieterstruktur ist ruhig. Im Erdgeschoss gibt es unter anderem eine Apotheke und einen Massagesalon.

Bitte schauen Sie sich die Bilder an.

Es wird ein Indexmietvertrag mit einem zweijährigen Kündigungsausschluss vereinbart.

## Ausstattung

Diese schöne Wohnung überzeugt mit hellen, freundlichen Räumen und einem gepflegten Gesamteindruck. Sämtliche Wände sind in neutralem Weiß gehalten, die Wohn- und Schlafräume sind mit einem modernen, warm gemaserten Bodenbelag in Holzoptik ausgestattet – ein Ambiente, das sich sofort beziehen lässt.

Herzstück ist das großzügige, lichtdurchflutete Zimmer, das über einen offenen Durchgang mit einem Ankleidezimmer verbunden ist und so ein angenehm weites Raumgefühl schafft. Die Fenster geben den Blick ins Grüne frei und sorgen für viel Tageslicht.

Die Küche ist mit einer Einbauzeile inklusive Ceranfeld, Backofen und Edelstahlspüle ausgestattet und teilweise verflieset; ein Fenster sorgt auch hier für natürliches Licht. Die Einbauküche wird nicht mitvermietet, sondern dem Mieter unentgeltlich überlassen. Das Tageslichtbad ist vollständig gefliest und bietet eine Badewanne mit Duschgarnitur, WC und Waschbecken sowie einen zusätzlichen Design-Handtuchheizkörper.

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine praktische Diele, die alle Zimmer verbindet, sowie zusätzliche Abstell-/Stauraumnischen. Rauchwarnmelder sind bereits installiert, beheizt wird über Heizkörper.

Das Haus hat keinen Aufzug.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Für eine Wohnungsbewerbung benötigen wir nach dem Besichtigungstermin eine aktuelle Auskunft über Einkommensverhältnisse, inklusive einer Auskunft der Schufa, eine Bestätigung des aktuellen Vermieters über pünktlich und vollständig geleistete Mietzahlungen, weitere Angaben zur Identität, etwa durch Vorlage des Personalausweises, sowie eine ausgefüllte Mieterselbstauskunft.

## Lage

Makrolage:

Die Adresse liegt im Berliner Bezirk Spandau, nördlich der Altstadt und nahe des Havelufers. Spandau bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, viel Grün sowie historische Sehenswürdigkeiten wie die Zitadelle Spandau.

Mikrolage (direktes Umfeld):

Entlang der Neuendorfer Straße befinden sich Wohnhäuser, Läden und Dienstleister. In kurzer Distanz erreichen Sie den Wröhmännerpark – die älteste Parkanlage Spandaus – direkt an der Oberhavel; ideal zum Spazierengehen und Verweilen am Wasser.

Einkaufen & Besorgungen

Die Spandau Arcaden am Bahnhof (S+U) Rathaus Spandau bündeln zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Services – zentral und witterungsgeschützt erreichbar.

### Gesundheit & Versorgung:

Das Vivantes Klinikum Spandau (Neue Bergstraße 6) befindet sich im selben Postleitzahlengebiet und ergänzt die medizinische Versorgung in der Nähe.

### ÖPNV & Anbindung:

U-Bahn: Endstation U7 „Rathaus Spandau“ mit direkter Verbindung quer durch die Stadt bis Rudow.

S-Bahn/Regional/Fernverkehr: Bahnhof Berlin-Spandau (am Rathaus Spandau) mit S-Bahn-Anschluss sowie Regional- und Fernzügen (u. a. ICE).

Bus vor der Tür: Nahegelegene Haltestellen „Wröhmännerpark“ (Linien u. a. 134, 136, 236, M45, N34) und „Eiswerderstraße“ (u. a. 136, M36, 236, X36) erschließen die Umgebung und binden an Rathaus Spandau an.

Am Knoten S+U Rathaus Spandau bestehen zudem zahlreiche Bus-Umstiege (M- und X-Buslinien).

### Freizeit & Kultur

Die Zitadelle Spandau (Am Juliusturm 64) ist eines der bekanntesten Renaissance-Festungswerke Europas und Veranstaltungsort für Ausstellungen und Open-Air-Events. Spazierwege am Havelufer und durch die Altstadt bieten hohe Freizeitqualität.

Ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen ins Grüne und starker ÖPNV-Anbindung: Die Lage an der Neuendorfer Straße vereint Altstadt-Nähe, Havelufer und sehr gute City-Anbindung über (S+U) Rathaus Spandau – ideal für Singles, Pendler und alle, die ein kompaktes Zuhause mit kompletter Infrastruktur suchen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wröhmännerpark

# Exposé - Galerie



Wröhmännerpark