

# Exposé

## Wohnung in Schönefeld

### Provisionsfreie, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Garagenbox, bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-473273

#### Wohnung

Verkauf: **339.800 €**

Wehrmathen  
12529 Schönefeld  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,81 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	194 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995 mit nur 9 Wohneinheiten. 2021 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Dabei wurden die Böden, die Innentüren, das Bad und die Einbauküche erneuert. Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem 01.08.2026 und eignet sich für Selbstnutzer ebenso wie für Kapitalanleger, die neu und zu aktuellen Marktmieten vermieten möchten.

Auf 77,81 m<sup>2</sup> verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 22,6 m<sup>2</sup>, zwei weitere Zimmer mit ca. 15,2 und 11,4 m<sup>2</sup>, eine separate Küche mit Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) sowie das Bad mit Badewanne und separater Dusche. Dazu kommen ein komplett geschlossener Wintergarten, ein Balkon und ein eigener Kellerraum. Der Balkon liegt auf der Ostseite und bekommt die Morgensonne. Der Wintergarten zeigt nach Westen, hier sorgt die Abendsonne auch im Winter für Helligkeit und gemütliche Abende. Alle Räume liegen auf einer Ebene in der ersten Etage. Ideal für Familien mit Kindern, weil wenig Treppen zu steigen sind und der geschlossene Wintergarten ein sicherer Platz ist.

Zur Wohnung gehört eine eigene, geschlossene und abschließbare Garagenbox in der Tiefgarage des Hauses, die mit erworben wird.

Die Wohnanlage Euro-Wohnpark Schönefeld wurde halbkreisförmig um einen angelegten See gebaut. Die Außenanlagen sind gepflegt, im Innenhof gibt es einen Spielplatz, dazu Fahrradräume und eine Gemeinschaftswaschküche. Die Hausverwaltung sitzt mit eigenem Büro direkt in der Anlage, zwei Hausmeister kümmern sich um das Objekt. Die WEG ist wirtschaftlich solide aufgestellt, mit geordneter Beschlusslage und Instandhaltungsrücklage.

Das angegebene Hausgeld von 194 € monatlich enthält bereits die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Verbrauchsabhängige Kosten für Heizung, Warmwasser und Wasser sind nicht enthalten und richten sich nach dem eigenen Verbrauch.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat. Die Wohnung ist noch bis zum 31.07.2026 vermietet, Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

## Ausstattung

Umfassend modernisiert: Böden, Innentüren, Bad komplett und Einbauküche

Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Bad mit Badewanne und separater Dusche, Waschmaschinenanschluss

Komplett geschlossener Wintergarten nach Westen, Balkon nach Osten

Eigener Kellerraum

Geschlossene, abschließbare Garagenbox in der Tiefgarage (wird mit erworben)

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Fernwärme, zentrale Warmwasserversorgung

Gegensprechanlage

Gemeinschaftswaschküche, Trockenräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume

Bezugsfrei ab 01.08.2026, keine Übernahme eines Mietverhältnisses

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt direkt an der Berliner Stadtgrenze. Rudow, Altglienicke und Bohnsdorf beginnen nur wenige Meter entfernt. Schönefeld gehört zugleich zu den wachstumsstärksten Standorten im Berliner Umland.

Die Anlage liegt ruhig im Wohnpark am See und ist trotzdem sehr gut angebunden. Der Bus hält direkt vor der Tür und fährt in wenigen Minuten nach Rudow (U7) oder nach Adlershof zur S-Bahn. Der Bahnhof Schönefeld mit S9, S45 und Regionalverkehr ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten und Supermärkte, unter anderem Lidl, Edeka und Rossmann, liegen ebenfalls fußläufig. Die Kita-Betreuung ist in Brandenburg für Kinder ab drei Jahren beitragsfrei. Mit dem Auto ist man in etwa 5 Minuten am Flughafen BER, die A113 ist direkt erreichbar. Die Verlängerung der U7 von Rudow zum Flughafen BER ist in Planung, die Wirtschaftlichkeit wurde bereits bestätigt. Perspektivisch bekommt Schönefeld damit einen eigenen U-Bahn-Anschluss. Auch Adlershof mit dem Wissenschafts- und Technologiepark ist schnell zu erreichen. Schulen gibt es in der Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



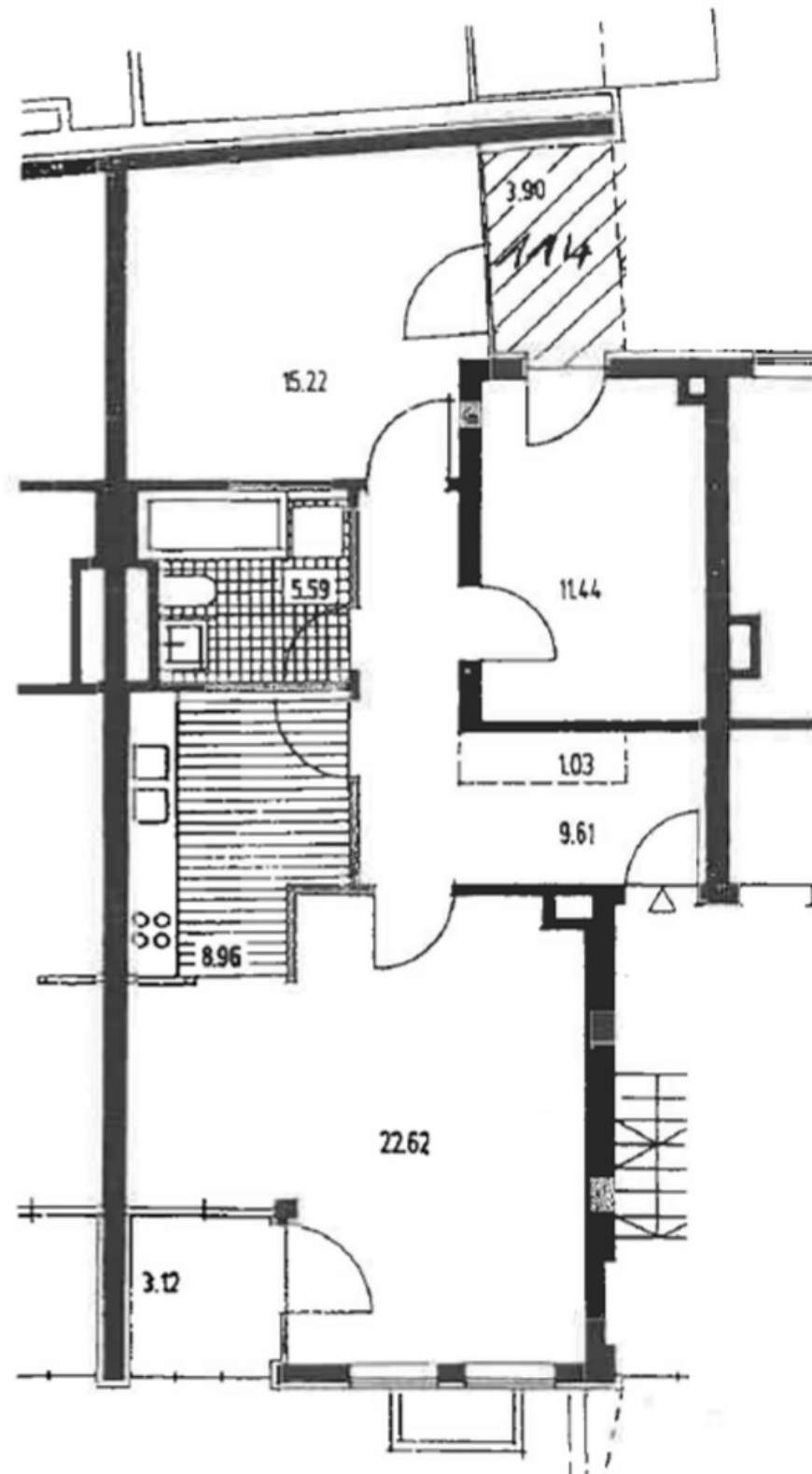
Hofseite mit Balkonen

# Exposé - Galerie



Innenhof mit Spielplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (unmaßstäblich)