

Exposé

Wohnung in Berlin

Gelegenheit! Simon-Dach Straße



Objekt-Nr. OM-473286

Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

Simon-Dach Straße 9
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,48 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	75,38 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	466 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 Zimmerwohnung ca. 75 m² groß, zusätzliche geräumige Nische im Flur und Keller

- Haus mit Altbaucharme
- beliebtes Viertel in Berlin Kreuzberg-Friedrichshain
- toller Zuschnitt der Wohnung
- aktuell vermietet, Miete: 907 € (nettokalt)
- provisionsfrei, direkt vom Eigentümer

Gerne können Sie auch Ihre Preisvorstellung mitteilen.

Besichtigungstermine erfolgen nur nach Vereinbarung.

Ausstattung

In der Wohnung ist Stabholzparkett verlegt. Die Küche und Bad sind gefliest. Zur Straßenseite sind in 2016 renovierte Kastenfenster verbaut. Nach hinten verfügen die Räume über doppelverglaste Fenster. Das Bad lässt sich separat belüften. Eine kleine Wanne kann auch als Duschbad genutzt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Haus hinterlässt einen gepflegten Eindruck. Die Hausverwaltung ist erfahrungsgemäß auf Zack!

Anfragen und Rückantworten zunächst nur per E-Mail. Gerne können Sie Ihre Telefonnummer in Ihrer Mail hinterlassen. Besichtigungen nur nach Vereinbarung.

Lage

Zur Wohnung:

Das Haus wurde ca. 1910 errichtet. Im Objekt befinden sich 38 Wohneinheiten. 2009 wurde die Fassade und 2024 der Eingangs- und der Hausflurbereich renoviert.

Ein Zimmer geht zur Simon-Dach Straße raus. Von diesem betritt man einen kleinen Balkon. Dieser lässt freien Blick auf das geschäftige Treiben in der Simon-Dach Straße zu.

Ein weiteres Zimmer ist hofseitig ausgerichtet und schottet die Wohnung hier stadtseitig ab.

Der Flur bietet aufgrund der Größe und der hier vorhanden großen Nische genügend Platz und Möglichkeiten für extra Stauraum. Idealerweise gehen alle Räume vom Flur ab.

Die Küche und das Bad sind zum Hof hin gelegen und verfügen über ein eigenes Fenster.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht Simon-Dach Straße

Exposé - Galerie

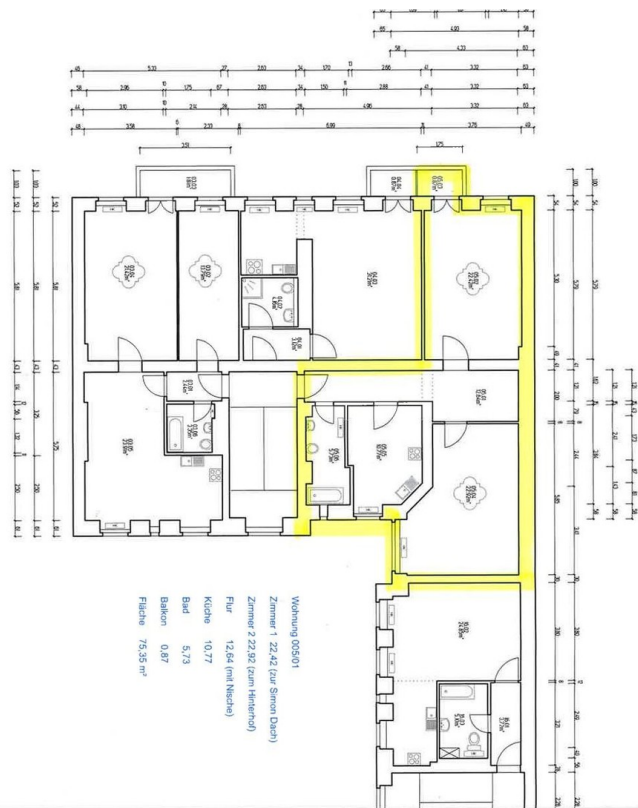


Blick vom Balkon




ohne-makl

Exposé - Galerie



Grundriss



Hausflur mit Aufgang zur Wohnung (rechts)

Treppenhaus zur Wohnung



Wohnungsflur mit Blick auf Nische

Flur der Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnungsflur
Nische

Flur mit Nische am Ende



Bad 2

Bad in Richtung Flur

Exposé - Galerie



Bad vom Flur aus



Bad

Exposé - Galerie



Küche vom Flur aus



Küche mit Hoffenster



Küche mit Blick zum Flur

Exposé - Galerie



Zimmer zum Hof

Zimmer zum Hof



Zimmer zum Hof
vom Flur aus

Zimmer zum Hof

Exposé - Galerie



Zimmer zum Hof -
Richtung Flur

Zimmer zum Hof Richtung Flur



Zimmer zur
Simon-Dach Straße

Zimmer zur Simon-Dach Str.

Exposé - Galerie



Zimmer Simon
Dach Straße

Zimmer zur Simon Dach Str.



Blick vom Balkon
auf Simon-Dach Straße

Blick vom Balkon



Blick von der Wohnung
ins Treppenhaus

Treppenhaus Blick von der Wohn

Exposé - Galerie



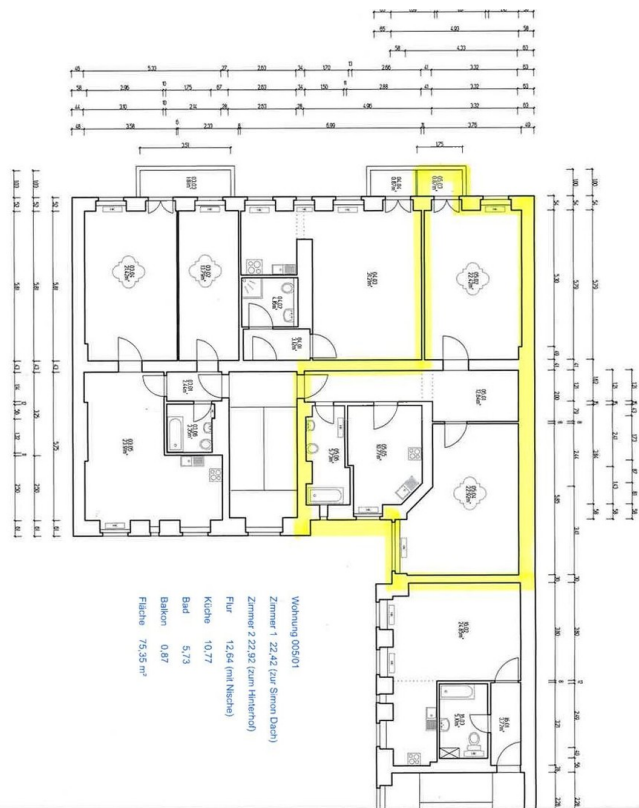
Eingangsbereich
Simon-Dachstraße

Hauseingangsbereich



Keller

Exposé - Grundrisse



Wohnung 005-01



The floor plan shows a residential unit with the following rooms and dimensions:

- Zimmer 1:** 22,42 m² (zur Simon Dach)
- Zimmer 2:** 22,92 m² (zum Hinterhof)
- Flur:** 12,64 m² (mit Nische)
- Küche:** 10,77 m²
- Bad:** 5,73 m²
- Balkon:** 0,87 m²
- Fläche:** 75,35 m²

The plan also includes a bathroom (05.02, 74.85m²), a kitchen (04.02, 10.77m²), and a living area (03.02, 18.87m²). Dimensions are provided for various sections and overall measurements.