

# Exposé

## Terrassenwohnung in Berlin

### Ihr Platz an der Sonne



Objekt-Nr. **OM-473846**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **224.900 €**

13088 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,28 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	237 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ob Aufzug, Wärmedämmung, moderne Isolierglasfenster oder Tiefgarage - diese moderne und gepflegte Wohnanlage aus dem Baujahr 1995 wird allen Ansprüchen gerecht. Ihre täglichen Einkäufe erledigen Sie buchstäblich vor der Haustür, im Supermarkt auf dem Grundstück. Mit dem Aufzug fahren Sie direkt in die Tiefgarage.

- Moderne und gepflegte Wohnanlage von 1995
- Wärmedämmung
- Durchgehend Isolierglasfenster
- Fernwärmeversorgung
- 96 Wohneinheiten und 6 Gewerbe im EG

## Ausstattung

Über einen Aufzug erreichen Sie bequem Ihre ruhige und lichtdurchflutete Wohnung im 4. OG, mit großem Süd-Balkon und Aussicht.

Ihre Schränke stehen platzsparend im Eingangsflur. Die große Küche bietet Raum für einen Essplatz. Frühstück gibt es natürlich auf Ihrem Sonnenbalkon.

Durch einfachen Einbau einer Leichtbauwand, mit zweiflügeliger Schiebetür kann ihr großer Wohnraum (27 m<sup>2</sup>) jederzeit zu einem Wohn- und Schlafzimmer werden. Beide Räume hätten dann ungefähr die gleiche Größe.

Eine andere Möglichkeit ist, die jetzige Küche zum Schlafzimmer umzubauen und die Küche in den Wohnraum zu verlegen. Handwerkerangebote liegen bereits vor.

- Lichtdurchflutetes 4. OG mit Aussicht
- 2 (mögliche) Zimmer, Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad
- Wohnfläche: 50,28 m<sup>2</sup>
- Süd-Balkon (~ 4 m<sup>2</sup>)
- Großzügige Küche (8 m<sup>2</sup>)
- Einbauküche
- Modernes Bad mit Badewanne
- Durchgehend Isolierglasfenster
- Platz für Schränke im Flur
- Großes Kellerabteil im Sondereigentum

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die ansprechende Wohnung ist auch sehr gut zur Vermietung an Singles oder Paare geeignet. Sie verfügt über bei Mietern stark gesuchte Eigenschaften: gute Anbindung, hell, ruhig, Balkon und EBK. Nach Herstellung des 2. Zimmers kann eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung, mit insgesamt attraktiverer Miete angeboten werden.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Auslassungen vorbehalten.

Individuelle Besichtigungen auf Anfrage.

## **Lage**

Ob Sie lieber im Weißen- oder im Orankesee schwimmen, mit Ihrer ruhig, zwischen den Seen gelegenen Wohnung haben Sie die Wahl. Oder doch lieber kurz ins Lieblingscafé nach Mitte? Kein Problem: Die Straßenbahn, einen Steinwurf entfernt fährt Sie in wenigen Minuten in die City.

- Fußläufig zum Weißen See oder zum Orankesee
- Bester Zugang zum ÖPNV
- Supermarkt auf dem Grundstück

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Großer, teilbarer Wohnraum

# Exposé - Galerie



Zwischen Weißen-und Orankesee



Sonnenbalkon mit Aussicht

# Exposé - Galerie



Großer, teilbarer Wohnraum



# Exposé - Galerie

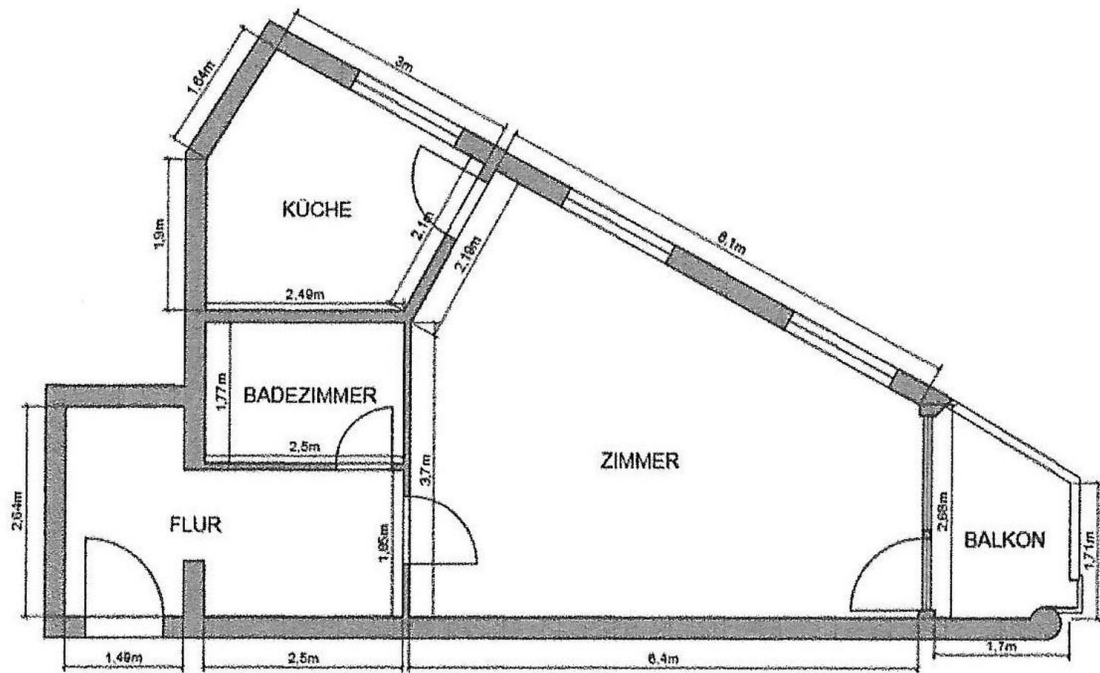


Große Küche mit EBK

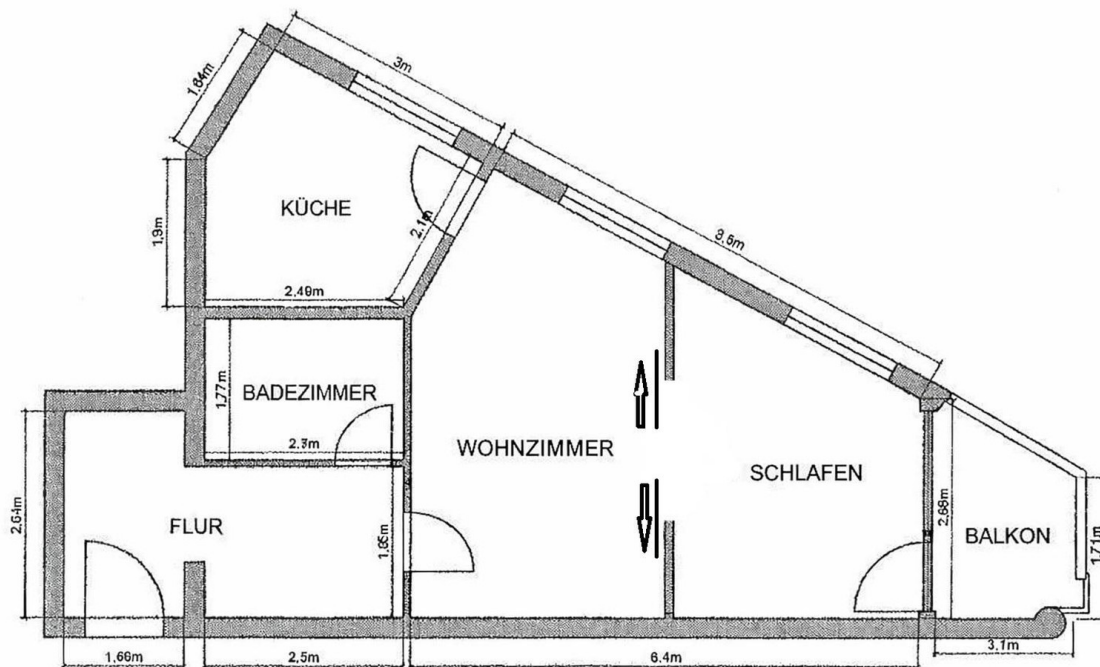


Modernes Bad mit Wanne

# Exposé - Galerie

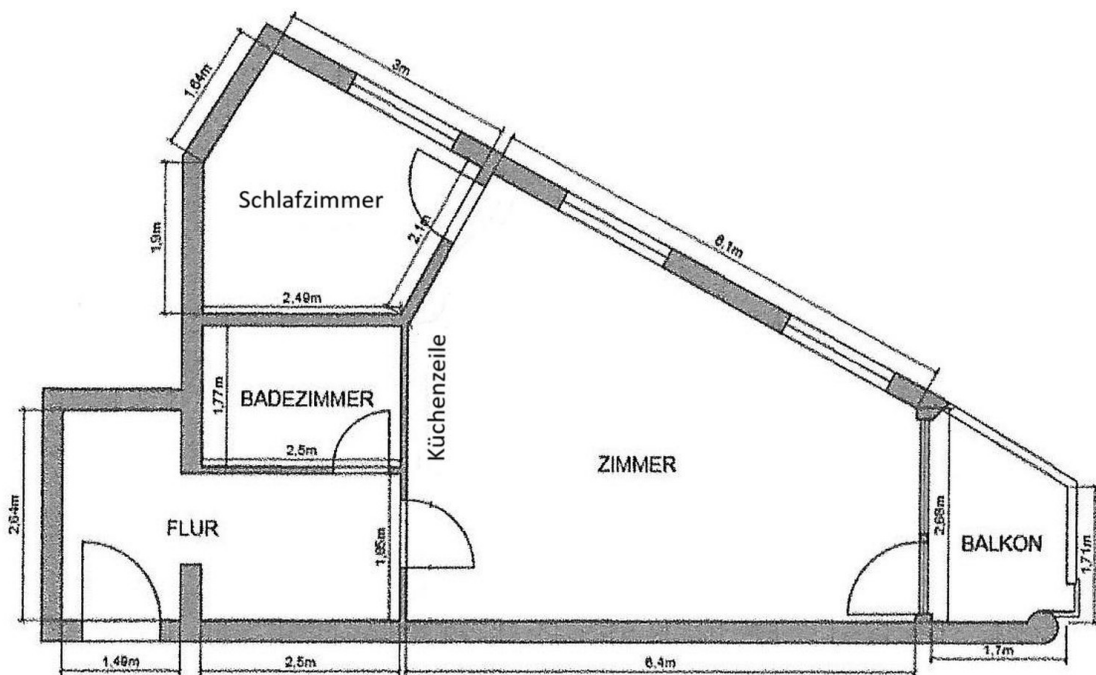


Derzeitiger Grundriss



Mögliche 2 Zimmer

# Exposé - Galerie



Mögliche 2 Zimmer