ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Wohnung in Berlin

Zentral im Grünen - sonnig & ruhig - unvermietet mit Fahrstuhl // Hansaviertel // ohne Makler

Objekt-Nr. OM-262619

Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Ben

Klopstockstr. 2
10557 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	17	Zustand	renoviert
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	43,00 m²	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung im beliebten Hansaviertel begeistert durch eine ruhige, zentrale Lage mitten im Tiergarten sowie eine unschlagbare Anbindung an S- und U-Bahn. Genießen Sie den Blick ins Grüne vom Balkon im 4. Stock oder entspannen Sie im gemütlichen Wohnbereich. Die Wohnung verfügt über eine praktische kleine Küche, ein Bad mit Badewanne, Zentralheizung und bequemen Aufzugzugang.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist über zwei große Flügeltüren erreichbar, die ihn nahtlos mit dem Wohnraum verbinden. Die Anfang 2024 fachmännisch sanierten Flügeltüren entsprechen den Vorschriften des Denkmalschutzes.

#####

This bright apartment in the "Hansaviertel" the boasts a quiet, central location in the middle of the park "Tiergarten" as well as unbeatable connections to the S-Bahn and U-Bahn. Enjoy the green view from the balcony on the 4th floor or relax in the cozy living area. The apartment has a practical small kitchen, a bathroom with bathtub, central heating and convenient elevator access.

The south-facing balcony is accessible via two large double doors that seamlessly connect to the living room. These double doors were professionally renovated early 2024 and comply with listed building regulations.

Ausstattung

Das denkmalgeschützte Hochhaus wurde 1957 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung („Interbau“) von den renommierten Architekten Klaus Müller-Rehm und Gerhard Siegmann erbaut. Die durchdachte Raumaufteilung und die außergewöhnliche Lage mitten im Grünen machen dieses Gebäude zu etwas ganz Besonderem.

Dank einer aktiven Eigentümergemeinschaft befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude in einem sehr guten Zustand und wird kontinuierlich gepflegt und instand gehalten.

Die Fenster und Balkontüren wurden erst Anfang 2024 im Einklang mit den Vorschriften des Denkmalschutzes umfassend saniert.

###

This listed high-rise building was built in 1957 as part of the International Building Exhibition (“Interbau”) by the renowned architects Klaus Müller-Rehm and Gerhard Siegmann. The well planned layout and the exceptional location in the middle of the park make this apartment something very special.

Thanks to an active community of owners, the listed building is in good condition and is continuously maintained.

The windows and balcony doors were rebuild in early 2024 in accordance with the regulations for listed buildings.

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt von privat (=keine zusätzlichen Maklergebühren).

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ab dem 01.01.2024 (neben den üblichen Betriebskosten) fällt für die nächsten 5 Jahre ein zusätzlicher Beitrag in Höhe von 160,00 EUR/Monat zur avisierten Sanierung der Außenfassade an.

###

This sale is done directly by the owner (=no additional agent fees).

For further information or to arrange a viewing appointment, please do not hesitate to contact us!

An additional fee of EUR 160.00/month is charged by the owners community for the next 5 years due to the planned renovation of the exterior facade.

Lage

Der Tiergarten, Berlins größter Park, beginnt direkt vor Ihrer Haustür und lädt zu Spaziergängen zum Brandenburger Tor oder Reichstag ein. Der S-Bahnhof Tiergarten ist nur 3 Minuten entfernt, ohne dabei störend zu sein, so dass Sie von hier aus schnell und bequem die City West (Bahnhof Zoo) oder City Ost (Friedrichstraße, Alexanderplatz) erreichen können.

Einkaufsmöglichkeiten sind nur 5 Minuten entfernt, Parkplätze sind in der Regel direkt vor der Tür verfügbar, und der nächste U-Bahnhof (U9, U-Bhf. Hansaplatz) ist nur 5 Gehminuten entfernt.

###

The Tiergarten, Berlin's largest park, starts right on your doorstep and invites you to take a walk to the Brandenburg Gate or Reichstag (ca. 15min). The Tiergarten S-Bahn station is only 3 minutes away (without any disturbing noise), so you can reach City West (Bahnhof Zoo) or City East (Friedrichstraße, Alexanderplatz) very quickly.

Shopping facilities are only 5 minutes away, parking spaces are usually available right outside the door, and the nearest subway station (U9, Hansaplatz) is also only a 5-minute walk away.

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

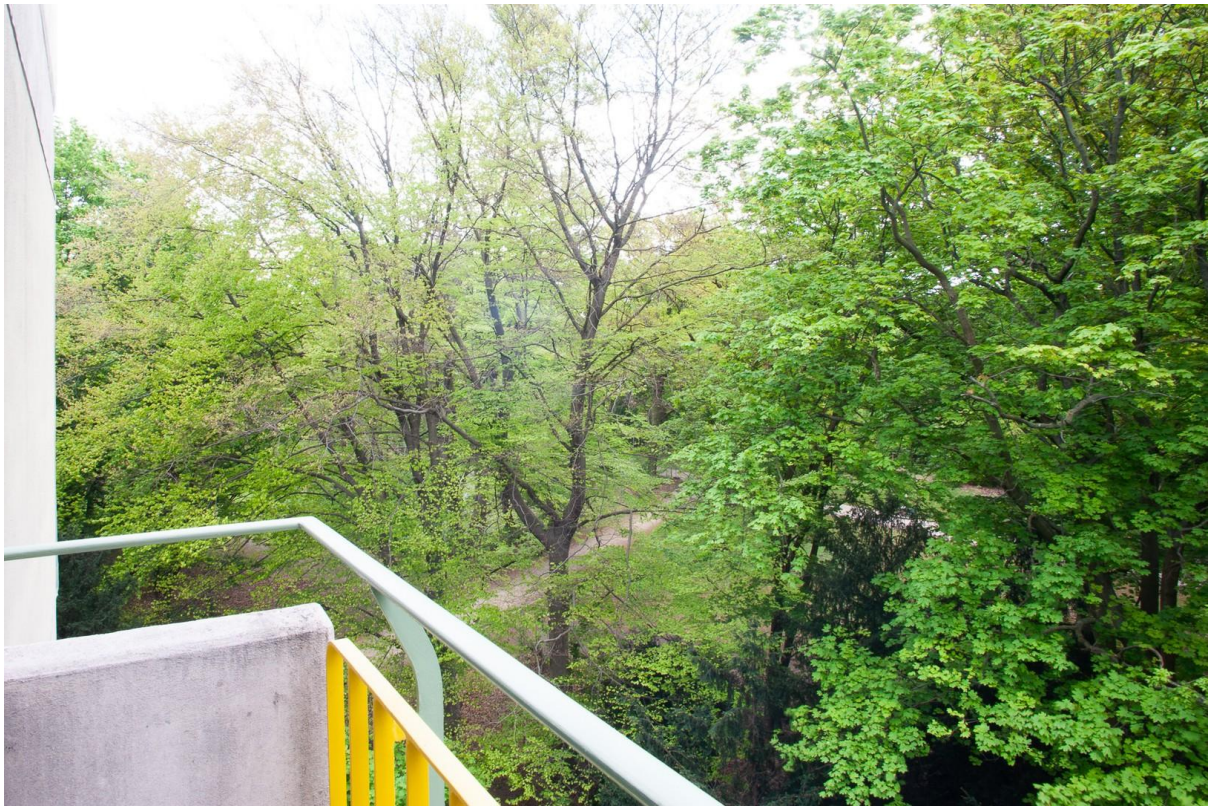
Exposé - Galerie

Fensterfront gen Süden

Flügeltür gen S, halb geöffnet

Exposé - Galerie

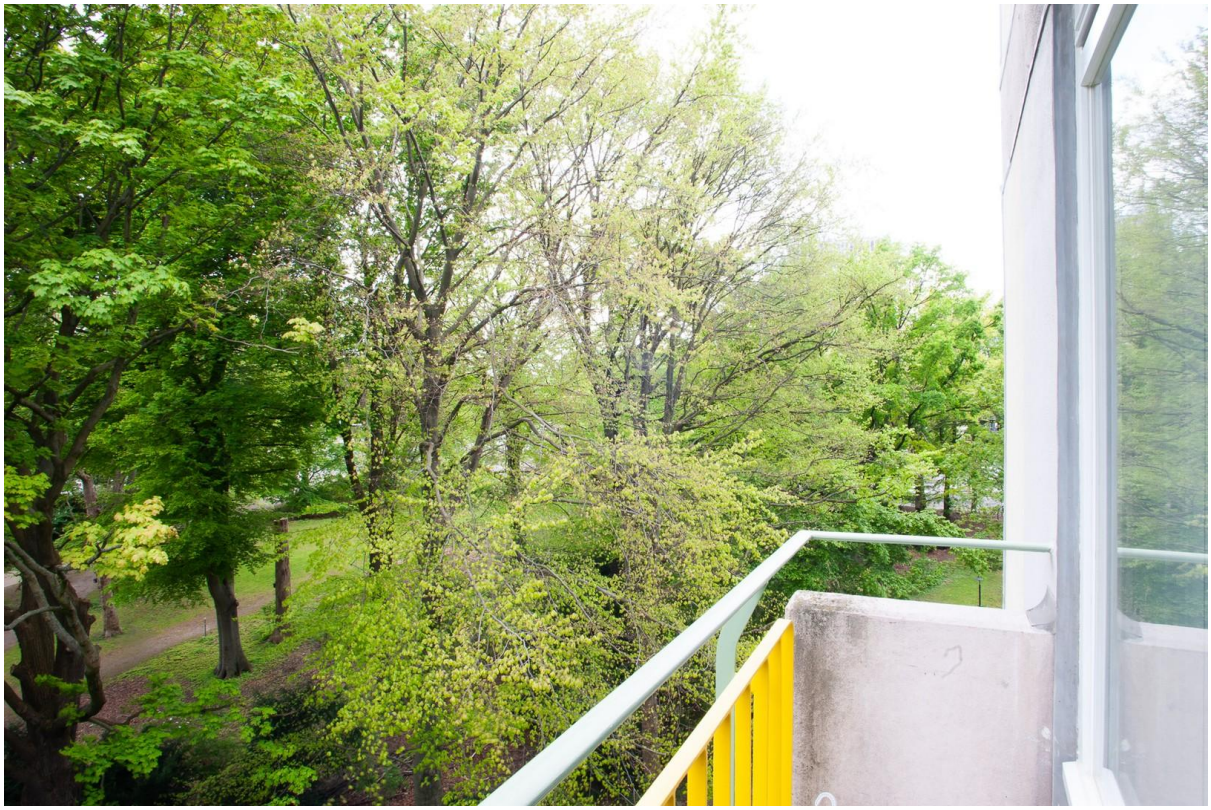
Blick gen Osten



Balkon, Blick gen Südosten

Exposé - Galerie

Balkon, Blick gen Süden



Balkon, Blick gen Südwesten

Exposé - Galerie

Küche

Bad

Wohnungstür

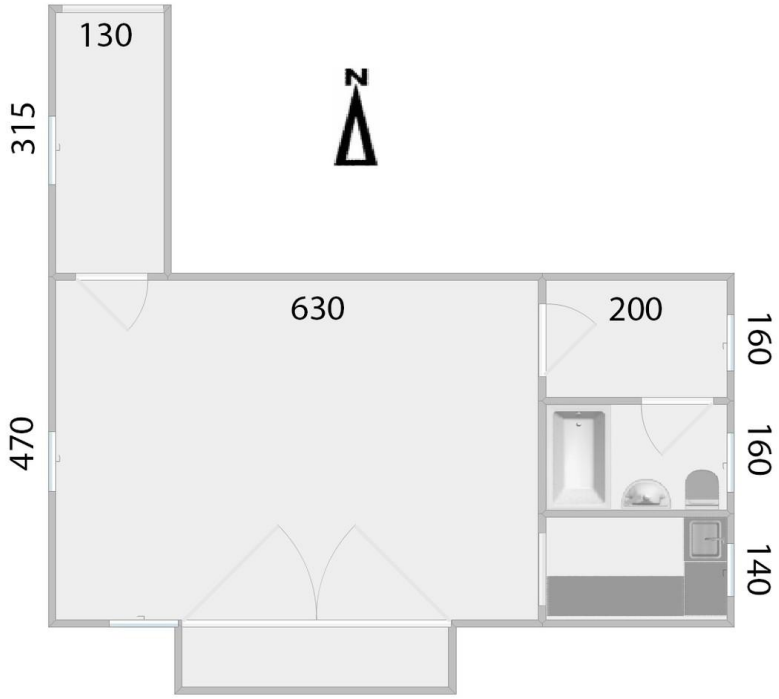
Exposé - Galerie

der Flur

Blick aus dem Bad, gen Osten

der Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Höhe 251cm