

Exposé

Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei: Familienglück in lichtdurchflutetem
Altbautraum (sofort bezugsfrei)**



Objekt-Nr. OM-291797

Wohnung

Verkauf: **599.200 €**

Ansprechpartner:
Herr Roth

13355 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	91,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	3,00 m²	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

--- Junge Familien aufgepasst! Hier werden Eure Kleinen groß. ---

Die Wohnung liegt im hippen Stadtteil Wedding in einer ruhig einfallenden Seitenstraße und wurde liebevoll saniert - Ihr könnt sofort einziehen. Das historische Gebäude aus der Gründerzeit besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus. Die angebotene Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Hinterhauses, was für Dich und Deine Familie ungestörtes und ruhiges Wohnen mitten in Berlin endlich möglich macht. Die Eigentümergemeinschaft setzt sich aus insgesamt 22 Einheiten zusammen. Die Fenster sind fabelhaft nach Westen ausgerichtet, womit Ihr jeden Abend die rot-dämmernde Berliner Abendsonne genießen könnt.

Du betrittst die Wohnung über einen länglich nach vorne verlaufenden Flur. Von dort aus werden die meisten Zimmer direkt erreicht, was Durchgangszimmer und gefangene Zimmer vermeidet - der perfekte Grundriss! Nach links abbiegend folgt eine großzügig geschnittene Wohnküche. Sie hat gleich nach dem Eintritt links eine kleine Nische, die perfekt als Garderobe genutzt werden kann. Die Wohnküche kann durch clevere Leitungsführung ganz flexibel als vollwertiges Wohnzimmer (Einbauküche nur im linken Teil) oder als großzügige Küche und Esszimmer (Einbauküche im linken und auch im rechten Teil) genutzt werden. Dein Leben, Dein zu Hause! Von der Wohnküche geht nach rechts ein halbes Zimmer ab, das je nach den Bedürfnissen Deiner Familie als Arbeitszimmer, Babyzimmer, große Speisekammer oder Abstellmöglichkeit genutzt werden kann. Von der Wohnküche nach links geht ein großzügig geschnittenes Zimmer ab, das zum Beispiel als schönes Elternschlafzimmer oder als Kinderzimmer für das 2. Kind genutzt werden kann. Aus dem Flur aus erreichst Du als nächstes das Gäste-WC und auch das Badezimmer mit Badewanne. Beide sind mit hochwertigen Qualitätsprodukten von Villeroy & Boch oder Hans Grohe ausgestattet. Aus dem Flur danach links abgehend befindet sich ein weiteres helles Schlafzimmer für Dich oder Dein Kind. Aus dem Flur geradeaus durchlaufend ist das größte Zimmer der Wohnung gelegen - perfekt als Dein neues Wohn- oder Schlafzimmer geeignet. Alle Zimmer sind durch die Westausrichtung zum Innenhof und die Lage im 3. Obergeschoss wirklich gut durchleuchtet und trotzdem sehr ruhig - und das mitten in der Hauptstadt!

Die Wohnung begeistert durch frisch geschliffene Echtholzdielen und wunderschöne Stuckelemente an den 3,40m hohen Decken. Der Altbaucharme des Objekts wird durch die glatt gespachtelten Wände (keine Raufasertapete) optimal ergänzt und abgerundet. Die Elektrik in der Wohnung wurde komplett erneuert - alle Lichtschalter und Steckdosen sind zudem modern und schlicht in strahlendem Weiß gehalten. Die Türen wurden erneuert und sind mit edlen goldfarbigen Messing Beschlägen versehen. Ein echter Altbautraum mit Seele!

Ausstattung

--- DAS HAUS ---

- Lichtdurchflutetes Hinterhaus
- Verkehrsberuhigte Wohnlage
- Zugehöriges Kellerabteil
- 2016 wurde das Haus umfassend saniert
- Dazu gehört bspw. eine weitreichende Strangsanierung
- Und der Einbau des Aufzugs im Vorderhaus
- Außerdem wurden die Dachgeschosse ausgebaut (ein energetischer Mehrwert für das ganze Haus)
- Tolle Hausgemeinschaft mit einer gesunden Mischung aus Mietern und Eigennutzern
- Der Anbau von Balkonen wurde auf Eigentümerversammlungen schon mehrfach eingebracht

--- DIE TECHNIK ---

- DSL-Anschluss (Internet) ist vorhanden

- Politisch zukunftssicherer Fernwärmeanschluss (Grüne Energie)
- Komplette neue Elektrik
- DIE WOHNUNG ---
- Helle Zimmer mit hohen Decken und tollen Stuckornamenten
- Wunderschöne Echtholzdielen
- Perfekte helle West-Ausrichtung (warme Abendsonne)
- Frisch saniertes Bad mit Badewanne
- Beleuchteter und beheizter LED Spiegel, (superhell und beschlägt auch beim Duschen nicht)
- Modern gespachtelte Innenwände (keine Raufasertapeten)
- Anschlüsse für Deine Wunschküche alle bereits vorinstalliert
- Sofort einzugsbereit

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Makleranfragen mehr als unerwünscht.

Bildbeschreibungen mit Sternchen (*) sind 3D-Visualisierungen als Einrichtungsvorschlag. Die Wohnung wird ohne Einbauküche und ohne Mobiliar übergeben.

Lage

Überblick der herausragenden ÖPNV-Anbindung (Entfernung / Erreichbarkeit)

- Bus = 200m / 2 Min.
- U-Bahn = 200m / 2 Min.
- Tram = 200m / 2 Min.
- S-Bahn = 1.000m / 10 Min.
- DB Fern- und Regionalverkehr = 2.500m / 18 Min.

Die Wohngegend bietet alles, was Du alltäglich brauchst. Dabei hast Du es zu Hause durch die Lage im Hinterhaus einer einfallenden beruhigten Seitenstraße mit Kopfsteinpflaster wunderschön ruhig. Die Nachbarschaft ist sehr freundlich, hier wohnen immer mehr junge Familien, was den Kiez zu einem großartigen Ort für Kinder macht. Es gibt viele Geschäfte, Restaurants und Bars in der Nähe, die zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus befinden sich alle öffentlichen Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Gesundbrunnen, auch Nordkreuz genannt, ist der größte ÖPNV Verkehrsknotenpunkt im Berliner Norden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer*

Exposé - Galerie



Wohnküche*



Küche mit großer Speisekammer*

Exposé - Galerie



Küche mit Home Office*



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



HO / Baby / Speisekammer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Eltern)



Schlafzimmer (Eltern)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer / 2. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / 2. Kinderzimmer



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Gästebad

Exposé - Galerie

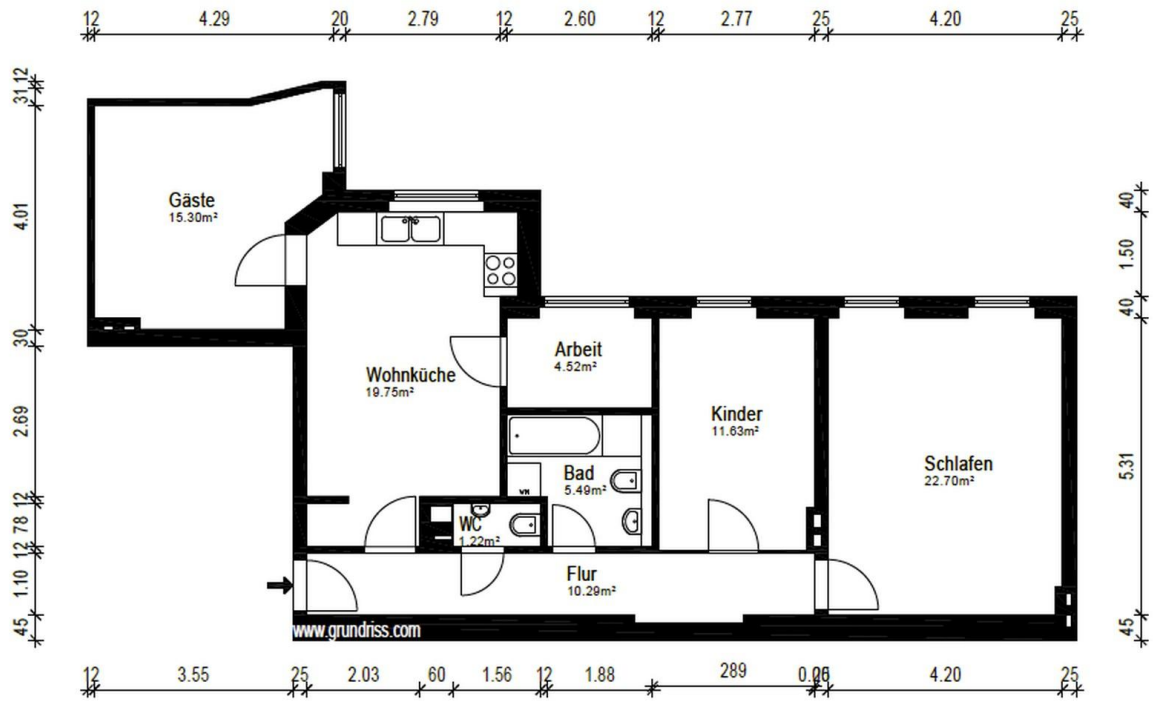


Blick Richtung Wohnküche/Flur



Blick durch den Flur

Exposé - Galerie



Grundriss



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Innenhof



Fassadenblick Hinterhaus

Exposé - Grundrisse

