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

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfrei: Frisch sanierter bezugsfreier Altbautraum (mit Aufzug & schicker Einrichtung)

Objekt-Nr. OM-291902

Wohnung

Verkauf: **309.200 €**

Ansprechpartner:
Herr Roth

10559 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	51,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	172 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

--- Ein wunderschöner, eigener Ort in der Hauptstadt, bei dem wirklich alle Fragen schon für Dich geklärt sind! ---

Die Wohnung wurde liebevoll saniert und ist hochwertig bis hin zum letzten Löffel für Dich eingerichtet - Du kannst sofort einziehen.

Das Objekt liegt im hippen Stadtteil Moabit im Bezirk Berlin-Mitte. Direkt an Moabit angrenzend befinden sich die genauso nachgefragten Stadtteile Charlottenburg, Tiergarten und Mitte.

Die 51 Wohnungen der Eigentümergemeinschaft verteilen sich auf 4 historisch schöne Gründerzeit-Gebäudeteile (Vorderhaus, zugehöriger Seitenflügel, Hinterhaus, zugehöriger Seitenflügel). Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Seitenflügels am Vorderhaus, was für Dich ungestörtes und ruhiges Wohnen mitten in Berlin endlich möglich macht. Die nagelneuen Fenster sind fabelhaft nach Westen ausgerichtet, womit die rot-dämmernde Berliner Abendsonne Dir sicher ist. Außerdem erhält Dein neues zu Hause dadurch auch über den Nachmittag hinweg einen hellen, freundlichen und einladenden Charakter.

Du betrittst die Wohnung über eine Diele, die direkt an die nagelneue offen gestaltete Wohnküche mit wertigen Geräten anschließt. Sie ist genauestens an die Gegebenheiten in Deinem zu Hause angepasst. So verläuft sie stilvoll über Eck, damit Du jeden Tag das Maximum an Platz und Wohnkomfort genießen kannst. Über den Flur erreichst Du auf der linken Seite das komplett sanierte Vollbad mit Badewanne. Es ist in zeitlosen sandig-beigen Wohlfühltönen mit groß dimensionierten Fliesen gestaltet. Kenner & Detaillverliebte finden dort nur hochwertige Markenprodukte, wie zum Beispiel Villeroy & Boch, Hans Grohe oder Bosch. Aus dem Flur folgt danach auf der linken Seite ein wirklich praktischer Hauswirtschaftsraum. Dort finden bspw. Deine neue Waschmaschine und andere Haushaltsutensilien einen guten Platz, ohne dass dabei zu viel Wohnfläche für Deine Hauptaufenthaltsräume verloren geht. Aus dem Flur geradeaus durchblickend befindet sich mit dem großzügig geschnittenen Schlafzimmer das Herz Deiner neuen Wohnung. Mit seinem westlich zum Innenhof ausgerichteten Doppelflügel-Fenster ist es sehr gut belichtet, aber dabei trotzdem absolut still - der perfekte Rückzugsort.

Die Wohnung begeistert durch frisch geschliffene Echtholzdielen im Schlafzimmer und wunderschöne Stuckelemente in der ganzen Wohnung. Die Elektrik wurde komplett erneuert - alle Lichtschalter und Steckdosen sind modern und schlicht in strahlendem Weiß gehalten. Die Türen wurden ebenfalls erneuert und sind mit edlen, goldfarbigen Messing Beschlägen versehen. Ein echter Altbautraum mit Seele!

Jetzt Rundgang starten:

https://360.immophoto.de/vr/whg-stephanstr-52/

Ausstattung

--- DAS HAUS ---

- Lage im freundlichen hellen Seitenflügel

- Verkehrsberuhigte Wohnlage

- Tolle Hausgemeinschaft mit einer gesunden Mischung aus Mietern und Eigennutzern

- Ausgebautes Dachgeschoss sorgt für ein energetisches Plus für das ganze Haus

- Zugehöriges Kellerabteil (Kellerordnung wird derzeit noch neu sortiert)

- Aufzugsanlage wird gerade hergestellt

--- DIE TECHNIK ---

- DSL-Anschluss (Internet) ist vorhanden

- Neue Zentralheizung aus dem Jahr 2018

- Komplett neue Elektrik

--- DIE WOHNUNG ---

- Helle Zimmer mit hohen Decken und tollen Stuckornamenten

- Wunderschöne Echtholzdielen im Schlafzimmer

- Neue energieeffiziente Fenster in der ganzen Wohnung

- Frisch saniertes Badezimmer mit Badewanne

- Modern gespachtelte Innenwände (keine Raufasertapeten)

- Westausrichtung mit gemütlicher Abendsonne

- Beleuchteter und beheizter LED Spiegel, (superhell und beschlägt auch beim Duschen nicht)

- Einzugsbereit: Vom Handtuchhalter bis zum Toilettenpapierhalter ist schon alles installiert

- Hochwertige Einbauküche

- Durch ein Design-Team individuell und wertig für Deine Wohnung voll möbliert

- Sofort bereit für Deinen Einzug

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist frisch saniert und wird leerstehend (ohne Mieter) und mit dem gesehen Mobiliar verkauft. Auf Wunsch wird die Wohnung Dir auch ohne Mobiliar übergeben, damit genug Platz für Deine eigenen Möbel da ist.

Makleranfragen mehr als unerwünscht.

Jetzt Rundgang starten:

https://360.immophoto.de/vr/whg-stephanstr-52/

Lage

Überblick der herausragenden ÖPNV-Anbindung von Deinem neuen zu Hause in der Stephanstr. 52 (Entfernung / Erreichbarkeit)

- Bus = Stendaler Str. 200m / 2 Min.

- S-Bahn = S+U Westhafen 400m / 4 Min.

- U-Bahn = S+U Westhafen 400m / 4 Min.

- Tram = Alt-Moabit/Rathenower Str. 1.400m / 20 Min.

- DB Fern- und Regionalverkehr = Berlin Hauptbahnhof 2.200m / 15 Min.

Die Stephanstr. im Berliner Stadtteil Moabit ist von belebten Kiezen geprägt. Hier findest Du viele Geschäfte, Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung. In den einfallenden Seitenstraßen lässt es sich gleichzeitig dennoch bürgerlich beruhigt leben. Durch die Kopfsteinpflaster und PKW-Bremshügel ist kaum Verkehrsimmission vorhanden. Du kannst dein direktes Wohnumfeld deshalb als Fußgängerzone mit historisch schönen Altbauten verstehen. Läden des täglichen Bedarfs hast du in Fülle direkt vor der Tür. Die Nachbarschaft ist sehr freundlich. Deshalb wohnen hier wohnen immer mehr junge Familien, was den offenen und sicheren Charakter des Kiezes zeigt.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,99 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Home Office

Exposé - Galerie

Schlafzimmer mit Couch und HO

Schlafzimmer mit Couch und HO

Schlafzimmer mit Couch und HO

Schlafzimmer mit Couch und HO

Exposé - Galerie

Schlafzimmer mit Couch und HO

Schlafzimmer mit Couch und HO

Hauswirtschaftsraum

Frisch saniertes Badezimmer

Frisch saniertes Badezimmer

Flur Blick zum Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Diele Blick zur Wohnküche/Flur

Diele Blick zur Wohnkühe

Exposé - Galerie

Wohnküche

Wohnküche

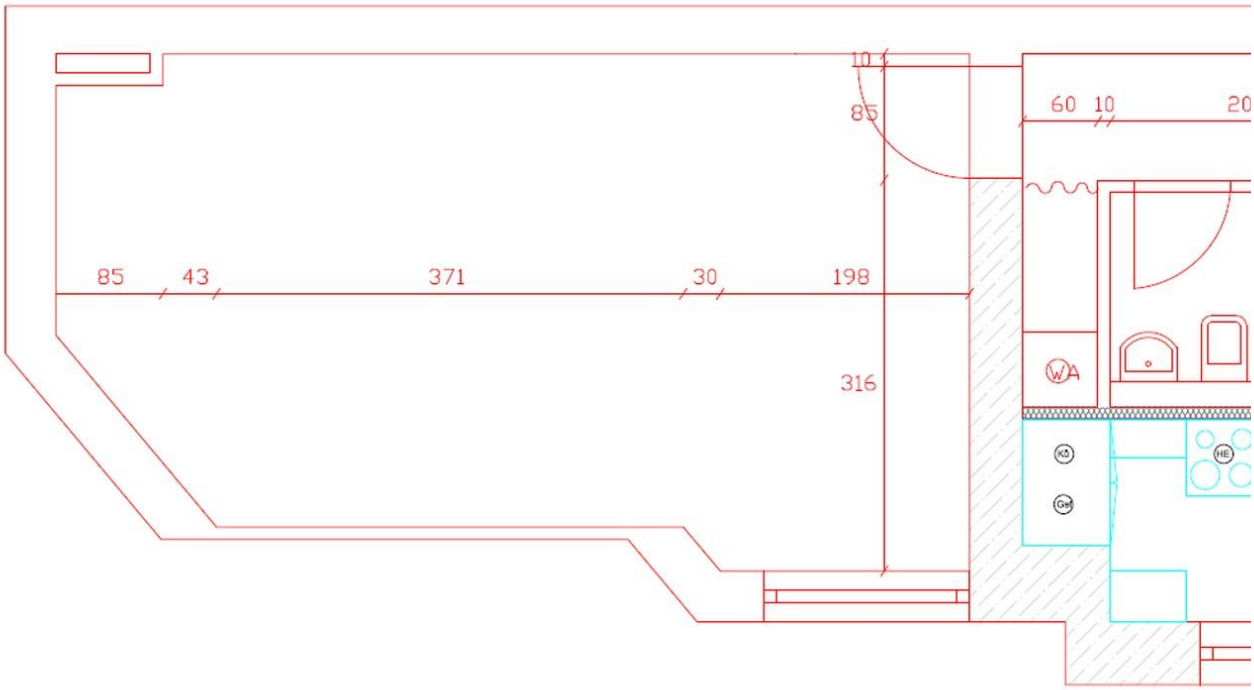
Exposé - Galerie

Wohnküche

Wohnküche

Exposé - Galerie

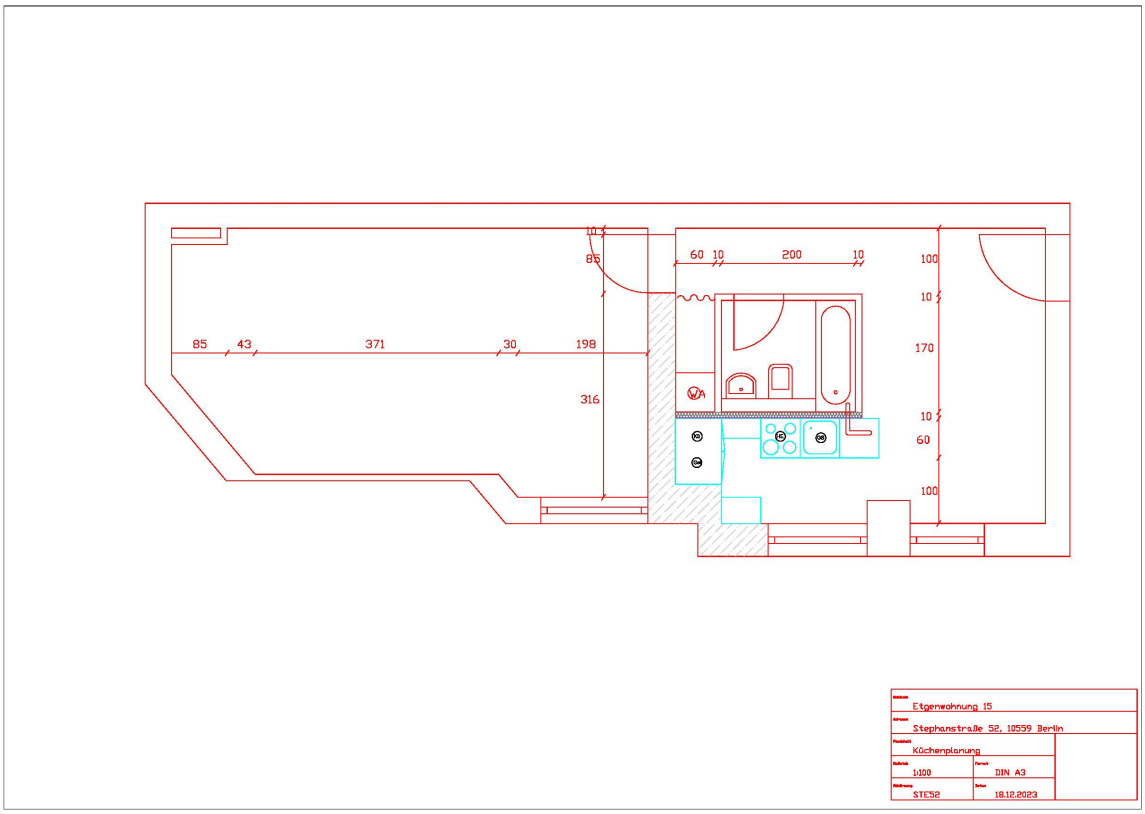
Wohnküche



Grundriss

Exposé - Galerie

Hauseingang zum Innenhof

Gründerzeit-Fassade Vorderhaus

Exposé - Grundrisse