

Herrliche Erdgeschosswohnung mit ca. 100m² Gartenanteil



Objekt: 137-ES | 12309 Berlin

ImmoNr	137-ES
PLZ	12309
Ort	Berlin
Etage	EG

Kaufpreis	449.000,00€
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	366,00€
Mieteinnahmen pro	790,00€
Monat	



Daten

Preise

Kaufpreis 449.000,00 €

Außen-Provision 3,57

Hausgeld 366,00 €

Mieteinnahmen pro Monat 790,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 103 m²

Nutzfläche ca. 6 m²

Anzahl Zimmer 3

Anzahl Schlafzimmer 2

Anzahl Badezimmer 1

Anzahl sep. WC

Balkon/Terrasse Fläche ca. 8 m²

Verwaltung

Verfügbar ab nach Absprache

Vermietet Ja

Ausstattung

Befeuerung Gas

Heizungsart Zentralheizung

Etagenzahl 1

Terrasse Ja

Boden Laminat, Fliesen

Küche offene Küche

Kabel Sat TV Ja

Fahrstuhl Kein Fahrstuhl



Zustand

Baujahr 1994

Zustand Modernisiert

Energieausweis Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch 106,8 kWh/(m²a)

Energieausweis gültig bis 01.10.2028

Baujahr It. Energieausweis 1994

wesentlicher Energieträger Erdgas leicht

Infrastruktur

Dist. Gaststätten (km)

Dist. Kindergarten (km) 0,19 km Dist. Grundschule (km) 0,5 km Dist. Realschule (km) 8,76 km Dist. Gymnasium (km) 1,16 km Dist. Autobahn (km) 6,25 km Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) 1,32 km 6,16 km Dist. Fernbahnhof (km) Dist. U-Bahn (km) 4,29 km Dist. Bus(km) 0,18 km

0,43 km



Beschreibung

Entdecken Sie die perfekte Balance aus Komfort und städtischer Lebensqualität – diese Erdgeschosswohnung in Berlin-Lichtenrade präsentiert sich als einmalige Kaufgelegenheit für alle, die Wert auf eine zentrale Lage und eine gepflegte Wohnumgebung legen.

Erbaut im Jahre 1994, vereint diese Immobilie Charme und Modernität auf einer Wohnfläche von ca. 102,52 m², ergänzt durch eine Nutzfläche von ca. 6 m². Zusätzlich haben Sie als Eigentümer dieser Wohnung das Sondernutzungsrecht an ca. 100m² Gartenanteil.

Diese praktisch geschnittene Wohnung zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus, die drei großzügige Zimmer umfasst: ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Büro und einen einladenden Wohnbereich, der dank der offenen Küche zum Kochen und Verweilen einlädt.

Über die Treppe im Flur/Eingangsbereich erreichen Sie den Hobbyraum im UG, der aktuell räumlich in zwei Bereiche aufgeteilt ist. Mit einer Größe von ca. 21 m² eignet sich dieser ideal als Kinderzimmer, Büro oder auch Elternschlafzimmer mit Ankleide.

Ein Highlight dieser Erdgeschosswohnung ist die große Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist und ihrem anschließenden Garten. Dieser bietet einen wunderbaren Ort für entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie hier Ihr Frühstück in der Morgensonne oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen – diese Terrasse wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz.

Die Immobilie ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum für all Ihre Bedürfnisse bietet. Zusätzlich gibt es im Haus einen Waschraum, einen Trockenraum und einen Abstellplatz für Fahrräder. Die Hausverwaltung kümmert sich hervorragend um die Immobilie und sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Ausstattung

ca. 102,52 m² Wohnfläche
 ca. 6 m² Nutzfläche
 durchdachter Grundriss
 Bad mit Dusche und Badewanne
 separates Gäste-WC
 offene Küche



| Terrasse

| Sondernutzungsrecht an ca. 100 m² Gartenanteil

Lage

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich im lebendigen Herzen Berlins, PLZ 12309. Die exzellent gelegene Immobilie ist umgeben von einer umfassenden Infrastruktur, die Komfort und Bequemlichkeit in den Alltag bringt.

Nur wenige Minuten entfernt liegen diverse Einkaufsmöglichkeiten, die das tägliche Einkaufen zu einer angenehmen und zeitsparenden Angelegenheit machen.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein unschätzbarer Vorteil: Ein Kindergarten liegt gerade mal ca. 200 m entfernt, eine Grundschule ist mit nur ca. 500 m fast vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mit der nahe gelegenen Busstation ist Mobilität jederzeit gewährleistet. Die Anbindung an das Berliner U-Bahn-Netz ist ebenfalls gut erreichbar. Und für diejenigen, die weiter hinaus möchten, befindet sich die Zufahrt zur Autobahn nur wenige Minuten entfernt, sodass auch entferntere Ziele problemlos erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage dieser Wohnung eine perfekte Balance aus städtischem Wohnkomfort und der Nähe zu allem, was für ein modernes, aktives Leben erforderlich ist. Ideal für Paare, Singles und Familien, die den Puls der Stadt lieben und gleichzeitig Wert auf eine gute Anbindung in alle Richtungen legen.

Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter www.faustundkraus.de.

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wir übernehmen hierfür keine Haftung.



Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.

Hinweis zum Geldwäschegesetz (GwG):

Mit dem GWG kommen Pflichten, die wir als Makler erfüllen müssen. Durch Vorzeigen und Kopieren des Personalausweises und das darauffolgende Entnehmen der benötigten Daten, wird die Identität unserer Kunden festgestellt. Zudem wird überprüft, ob der Kunde in eigenem wirtschaftlichem Interesse oder für einen Dritten handelt. Nachdem Informationen über den Geschäftszweck eingeholt wurden, werden alle Unterlagen für fünf Jahre aufgehoben. Als Kunde sind Sie zur Erteilung entsprechender Auskünfte und Vorlage der Unterlagen oder des Ausweises verpflichtet.

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.



Impressionen



Büro



Küche



Hobbyraum im Keller.JPG



Schlafzimmer



Badezimmer



Hobbyraum im Keller









Eingangsbereich



Garten



Außenbereich



Ihr Ansprechpartner



Herr Philipp Kraus
Faust & Kraus Immobilien GmbH & Co KG
Brühlweg 5
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0172 8548620

kraus@faustundkraus.de www.faustundkraus.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.