

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Helle 2-Zi. Wohnung mit Balkon in City-Lage nahe Tiergarten



Objekt-Nr. OM-330111

#### Wohnung

Verkauf: **249.500 €**

Ansprechpartner:  
Herr Sturm

10557 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im 5. OG eines gepflegten und soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1958 befindet sich diese gemütliche 2-Zimmerwohnung.

Die Wohnung bietet helle, lichtdurchflutete Räume, die als Wohn- und Schlafzimmer ideal genutzt werden können.

Im Bad und in der Küche herrscht durch die vorhandenen großen Fenster, eine freundliche, natürliche Lichtatmosphäre sowie ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung in Berlin - Moabit unweit vom Tiergarten ist renovierungsbedürftig, was im wesentlichen auch Raum für neue und eigene Ideen zur Umsetzung ermöglicht. Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.

Das Bad ist derzeit mit einer Badewanne ausgestattet. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Im Flur befindet sich eine kleine Nische für diverse Gegenstände. Der Flur ist verhältnismäßig groß, was Möglichkeiten zur kreativen Gestaltung von z.B. Stauraum zulässt.

Vom Flur aus gelangt man in alle Räume. Über das Wohnzimmer erreicht man auf den wundervollen Balkon mit einem herrlichen Blick auf einen grünen Park mit Westausrichtung. Schaut man auf der anderen Seite aus dem Schlafzimmer, kann man den Fernsehturm sehen.

## Ausstattung

- + 2 Zimmer
- + 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Einbauküche
- + Helle Zimmer mit viel Tageslicht
- + 382,10 € Kaltmiete (610,03 Warmmiete )
- + Großzügiger Wohnbereich
- + Eigenes Kellerabteil
- + Balkon ins Grüne
- + Zweifach verglaste Fenster
- + Bad mit Wanne und Fenster
- + Balkon mit Westausrichtung
- + Stauraum im Flur
- + Renovierungsbedürftig
- + Fahrstuhl
- + solide Instandhaltungsrücklage

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in Moabit, unweit vom Tiergarten und dem Schloss Bellevue. Der Carl-von-Ossietzky-Park, die Spree, der Fritz-Schloss-Park und der Kanzlergarten befinden sich in direkter Nähe.

Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Sport- und Naturbegeisterte, die zentral, aber trotzdem viele individuelle Möglichkeiten der Freizeitgestaltung haben möchten.

Die Siegestsäule, der Englische Garten, das Haus der Kulturen der Welt sowie das Regierungsviertel sind mit dem Fahrrad oder zu Fuß sehr gut zu erreichen. Ebenso befinden sich Schulen und Kitas, Restaurants, Bars, Cafés und viele Läden für den täglichen Bedarf in direkter Nachbarschaft.

Zur Entspannung laden das Wellness "Spa Vabali" sowie das Seydlitz-Hallenbad ein.

Der S-Bahnhof Bellevue, die Bahnhöfe Alexanderplatz, Friedrichstraße, Hauptbahnhof oder Zoologischer Garten sind durch direkte Verbindungen nur wenige Minuten von der angebotenen Wohnung entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick Balkon nach rechts

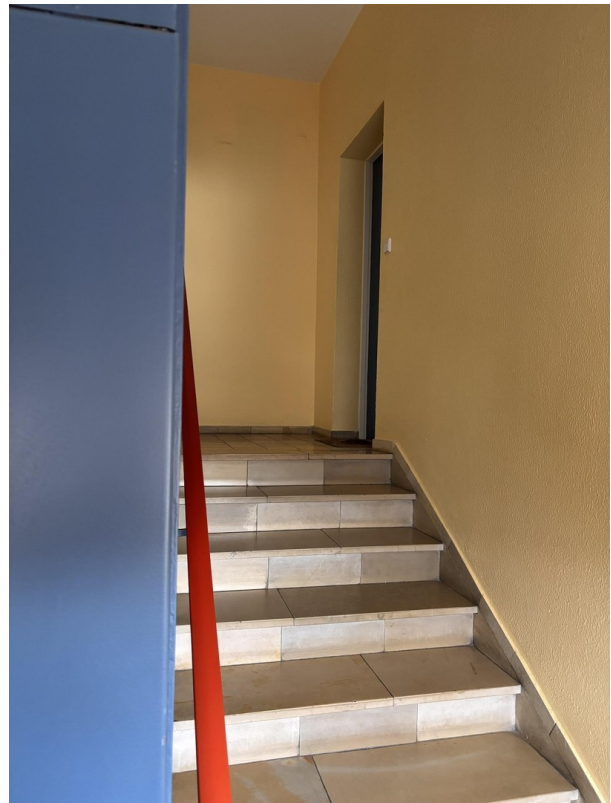
# Exposé - Galerie



Blick Balkon links



Fahrstuhl



Aufgang zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Ausgang

# Exposé - Galerie



Briefkastenanlage 1



Briefkastenanlage 2

# Exposé - Galerie



Blick auf Fernsehturm



Blick in die Küche



# Exposé - Galerie



Blick ins Bad



Haus Parkseite

# Exposé - Galerie



Seiteneingang Hof links



Seiteneingang Hof rechts

# Exposé - Galerie



Haus Straßenseite links



Haus Straßenseite rechts

# Exposé - Grundrisse

