



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Einzigartige TOP-Wohnung mit Einbauküche und eigenem Garten fußläufig zur U6 UND U8!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_378	<b>Datum:</b>	12.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Ort:</b>	13403 Berlin / Reinickendorf	<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	394.500,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig	<b>Befeuerung:</b>	Gas
------------------	--------------	--------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Mathias Becker	<b>Straße:</b>	Brunowstraße 52
<b>Ort:</b>	13507 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 1737830555
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131	<b>E-Mail:</b>	Mathias.becker@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die denkmalgeschützte 3-Zimmer-Wohnung unweit des Kurt-Schumacher-Platzes bietet den neuen Bewohnern eine einzigartige Gelegenheit, in einem historischen Gebäude mit Charme und Charakter zu wohnen!

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau mit restaurierter Fassade und architektonisch besonderen Details, die den historischen Wert dieser Immobilie unterstreichen. Das Treppenhaus dieser gepflegten Wohnanlage ist durch einen Vorder- sowie Hintereingang zu erreichen. Vor dem Haus befindet sich der eigene, verschlossene

Stellplatz, welcher durchaus in dieser Lage als Rarität und absoluter Mehrwert zu bezeichnen ist.

Die Wohnung besticht durch ihren charmanten Altbau-Charakter, der mit modernen Annehmlichkeiten kombiniert wurde. Bei Eintritt der Wohnung gelangt man durch den großzügigen Flur rechter Hand in das Schlafzimmer mit Blick auf den ruhigen Hinterhof. Auf der linken Flurseite erreicht man die beiden Wohn- und Esszimmer, wobei ein Zimmer auch als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Die äußerst effektiv gestaltete Küche befindet sich am Ende des Flures. Hier kann gekocht, gebraten und verköstigt werden, was das Herz und der Gaumen begehrt.

Am kleinen Tresen sitzen und einen Espresso trinken oder morgens ein kleines, aber feines Frühstück zu sich nehmen, dafür wurde die neuwertige Einbauküche stilvoll konzipiert. Und bei gutem Wetter kann dies alles auch auf dem Balkon genossen werden. Rechts des Küchen-Entrées befindet sich das taghelle Bad mit WC, Waschtisch und Wannenbad.

Ein weiteres Highlight ist die Teilklinkerfassade, die mit viel Liebe zum Detail restauriert wurde und den historischen Charme der Wohnung unterstreicht.

Abgerundet wird dieses tolle Paket für alle Gartenliebhaber, Grillprofis oder Sonnenhungrige durch einen, kleinen Garten im Hinterhof.

Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohngegend mit guter Nachbarschaft und einem angenehmen Wohnumfeld.

Darüber hinaus wird auf dem ehemaligen Fluggelände ein Wissenschafts- und Technologiepark mit ca. 20.000 Arbeitsplätzen entstehen, was im besten Fall steigende Immobilienpreise zur Folge hat.

Bei dieser Wohnung handelt es sich im Gesamtpaket um eine Rarität, die so nur ein Mal zu erwerben ist. Weitere, kleine "Besonderheiten", die diese Wohnung wirklich so einzigartig machen, zeige ich Ihnen sehr gerne bei einer Besichtigung vor Ort.

Lassen Sie sich überraschen!

## Lage:

---

Der Berliner Stadtteil Reinickendorf ist neben Pankow der nördlichste Bezirk Berlins, direkt an der Grenze zu Brandenburg gelegen. Reinickendorf zeichnet sich zum einen charakterlich durch Wälder, Gewässer und Parkanlagen sowie dem familienfreundlichen Wohnen in Berliner Stadtwohnungen, Häuser sowie Villen aus. Eine weitere Besonderheit ist die Nähe zum Tegeler See der von vielen Nordberlinern als Ausflugsziel oder zum aktiven Sport wie Joggen oder Fahrradfahren genutzt wird. Die bekannte Greenwichpromenade lädt mit einer Vielzahl an Restaurants, Cafés sowie dem schönen Seeblick ebenfalls zum verweilen ein. Das unmittelbare Straßenbild ist geprägt von einer durchwachsenen Anzahl von Kleingewerbe. Der tägliche Bedarf wird durch die diversen Einkaufsmöglichkeiten wie u.a. Kaufland, LIDL oder DM sichergestellt. Kindergarten sowie die Mark Twain Grund- oder Max Beckmann Oberschule befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs ist durch die U-Bahn der Linie 6 und 8 sowie dem Metrobus M21

gesichert. Innerhalb weniger Autominuten erreicht man die Autobahnauffahrt der A111.

#### Sehenswürdigkeiten:

- Greenwichpromenade: ca. 5 km
- Schönholzer Heide/Bürgerpark: ca. 5 km
- Friedrichstraße: ca. 8 km
- Kurfürstendamm: ca. 9 km
- Brandenburger Tor: ca. 9 km
- Alexanderplatz: ca. 10 km

#### Verkehrsanbindungen:

- Metrobus M21: ca. 0,1 km
- U-Bahnhof Lindauer Allee: ca. 0,7 km
- U-Bahnhof Kurt-Schumacher-Platz: ca. 1 km
- Hauptbahnhof Berlin: ca. 7 km
- Auffahrt A111: ca. 2 km
- Flughafen BER: ca. 36 km

## Ausstattung:

---

- Zentrale / ruhige, zurückversetzte Lage
- eigener, verschlossener Stellplatz
- 3. Obergeschoss
- Denkmalschutz
- moderne Einbauküche mit Tresen
- taghelles Bad
- optimale Grundrissgestaltung
- Fenster in jedem Zimmer
- Balkon zum Entspannen
- teilweise historische Doppelkasten Fenster
- teilweise neuwertige Fenster
- 2 Kellerabteile zur Wohnung
- eigener, kleiner Garten im Hinterhof
- abgerundet durch einen gepflegten Hinterhof

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des

Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

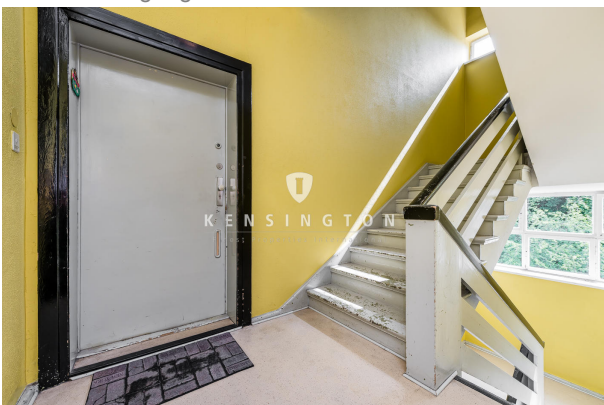
Hausansicht Eingangsseite



Hof- und Gartenansicht



Flur und Eingangsbereich



Diele / Flur





Kinderzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer Visualisierung



Schlafzimmer



Schlafzimmer Visualisierung



Küche



Balkon



Helles Bad



Garten



Spielplatz



Grundriss

