



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Frisch sanierte, gemütliche Wohnung mit TOP-Anbindung: Selbst bewohnen oder vermieten!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBT_317	<b>Stand vom:</b>	05.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Ort:</b>	13509 Berlin / Tegel	<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	246.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

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

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die zentral gelegene 2-Zimmer Wohnung im Herzen Tegels befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1935.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über einen Flur, ein Schlafzimmer, einer Wohnküche und einem gefliesten Duschbad.

Der Eingangsbereich bietet Platz für Garderobe, ein Regal oder weitere Abstellmöglichkeiten. Vom Flur abgehend auf

der linken Seite befindet sich die Wohnküche inklusive einem Balkon zum ruhigen Innenhof. Im weiteren Verlauf des Flurs erreichen Sie geradeaus das neue Duschbad mit Tageslicht. Ein Kellerabteil bietet weiteren Stauraum und rundet das Angebot perfekt ab.

Diese Wohnung wird mit neu saniertem Bad übergeben, die Wände und Decken sind neu gestrichen.

Sollten Sie nicht selbst einziehen wollen, ist diese Wohnung in dieser Lage zur Vermietung ein absoluter Selbstläufer!

## Lage:

---

Herzlich Willkommen direkt an Berlins schönster Fußgängerzone!

Sie erreichen fußläufig nach ca. 500m die Markthalle Tegel mit 250m Fußgängerzone und 100 Shops rund um das Projekt "Tegeler Quartier". Die hervorragende Anbindung, entweder über den S-Bhf Tegel oder den U-Bhf Alt-Tegel ergänzen die zentrale Lage im Herzen der Hauptstadt.

Überregional bekannt ist Tegel vor allem als Standort des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel. Seit 150 Jahren ist Tegel der bevorzugte Ausflugsort für Reinickendorfer und Gäste. Der Tegeler See und seine Umgebung bieten zahlreiche Freizeitangebote wie Dampferfahrten ins Umland, Tretbootfahrten, Minigolf, Picknickplätze, Fahrradwege, Spaziergänge an der Greenwichpromenade mit den Schiffsanlegestellen und sind so ein beliebtes Ausflugsziel. Sehenswert ist die ehemalige rote Zollbrücke, die „Sechserbrücke“ sowie die Humboldt-Bibliothek. Die Berliner Straße bietet mit den abgehenden Seitenstraßen, der Fußgängerzone und dem beliebten Shopping-Center 'Hallen am Borsigturm' ein großes Angebot mit zahlreichen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, Büros, Cafés und Restaurants.

Sehenswürdigkeiten:

- Greenwichpromenade:	ca. 1,5 km
- Schönholzer Heide/Bürgerpark:	ca. 7,5 km
- Friedrichstraße:	ca. 11 km
- Kurfürstendamm:	ca. 12 km
- Brandenburger Tor:	ca. 12 km
- Alexanderplatz:	ca. 12 km

Verkehrsanbindungen:

- S-Bahnhof Tegel:	ca. 0,5 km
- U-Bahnhof Alt-Tegel:	ca. 0,7 km
- Hauptbahnhof Berlin:	ca. 13 km
- Auffahrt A111:	ca. 2 km
- Flughafen BER:	ca. 38 km

## Ausstattung:

---

- Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
- Duschbad mit Fenster
- Optimale Grundrissgestaltung
- Balkon
- Doppelkastenfenster
- Denkmalschutzgebäude
- Hausgeld mtl. 285€ inklusive Heizkosten
- Kellerabteil
- Erstbezug nach Sanierung

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag 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.

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)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

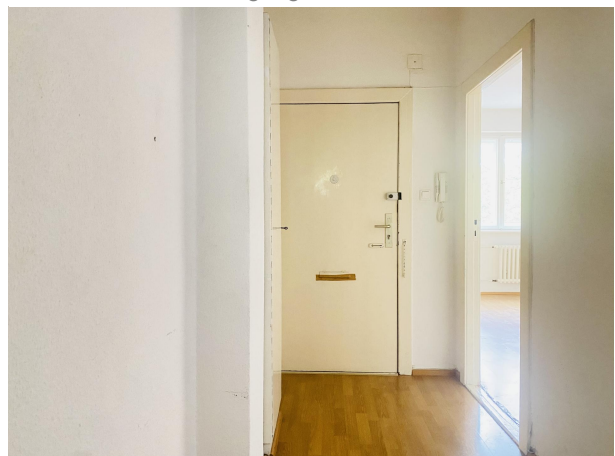
## Bilder

---

Schlafzimmer



Flur mit Blick zum Eingang



Visualisierung ähnliches Duschbad



Hausansicht hinten



S-Tegel fußläufig in 3 Minuten



Tegel Quartier



Einkaufen und Essen gehen



Grundriss

