



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Schöner wohnen, sanierte Wohnung im Hansaviertel



Allgemein:

Objektnr. extern:	KBSW23079_A	Datum:	09.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1961
Ort:	10557 Berlin	Wohnfläche:	81,43 m ²
Etage:	3	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	2,0		

Preise:

Preis:	559.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2028-08-08
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1961
Wertklasse:	C	Befuerung:	Fernwärme
Primärer Energieträger:	FERN	Energieverbrauchskennwert:	98.50 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington Berlin Südwest	Titel:	Dr.
Name:	Stefan Knieß	Straße:	Zehlendorfer Str 21
Ort:	14513 Teltow	Telefon:	015122662408
Faxnummer:	+49 (0) 3328 428 95 98	E-Mail:	stefan.kniess@kensington-international.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	3 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	2 km	Flughafen in :	25 km

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende und sanierte sowie renovierte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche befindet sich in einer parkähnlichen Wohnanlage. Sie wurde 1961 gebaut und in den Jahren 2020 - 2023 saniert. Nach dem Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von welchem alle Zimmer und Räume abgehen. So befindet sich auf der linken Seite die Küche und dahinter das Badezimmer mit Dusche und Fenster, geradeaus geht es dann in das Schlaf-/Kinderzimmer und rechts daneben in das Wohnzimmer mit dem Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon. Auf der rechten Seite des Flures gelangt man in das Büro-/Gästezimmer. Die Immobilie, welche sich im 3. Obergeschoss befindet, eignet sich für Paare aber auch für Familien mit 1-2 Kindern.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum mit eigener Beleuchtung und eigenem Stromanschluss. Zusätzlich kann der separate Fahrradkeller und der vollausgestattete Waschraum von den Bewohnern genutzt werden.

Die Sanierung in der Wohnung umfasste folgende Maßnahmen: neue elektrische Leitungen, Steckdosen, Lichtschalter, Sicherungskasten, Wasser- & Abwasserleitungen, Fussböden mit Trittschalldämmung, doppelt verglaste Kunststofffenster, Wände, Zimmerdecken, jedes Zimmer hat ausreichend Steck- & Netzwerkdosen und die Türen wurden aufgearbeitet sowie die Eingangstür verstärkt. Das Wohngebäude hat keinen Instandhaltungsrückstau.

Auf dem Gelände stehen ausreichend PKW-Stellplätze im abgesperrten Innenbereich zur Verfügung.

Lage:

Der Berliner Tiergarten im Bezirk Mitte ist ein geschichtsträchtiger Ort mit vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung und Erkundung. Bereits 1527 erwähnt, erstreckt sich dieser große Park in der Nähe des Berliner Schlosses. Hier kann man entlang des Wassers spazieren und die imposante Siegessäule bewundern.

Dank des gut angebundenen S-Bahnhofs Tiergarten ist der Ort leicht erreichbar. Zudem befinden sich der Zoologische Garten und der entsprechende Bahnhof in unmittelbarer Nähe, was die Vielfalt der Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung erweitert.

Ausstattung:

- Erstbezug nach Kernsanierung
- 81,43 m² Wohnfläche
- 2,73 m Deckenhöhe
- 3 Zimmer, von allen Seiten blickgeschützt
- Kellerraum mit eigener Beleuchtung und eigenem Stromanschluss, Zentralschalter ist in der Wohnung
- ausreichend Kfz-Stellplatzmöglichkeiten, nach außen mit Zufahrtsschranke abgegrenzt
- Marmorfensterbretter
- Glasfaserleitung
- hochwertige Auslegware (neu) in Vorwerk-Qualität
- Waschraum mit Industriewaschmaschinen, Trocknern und Mangel
- Fernwärme
- eigener Hausmeister vor Ort

- sehr ruhige und sehr zentrale Lage Nähe Spree und „Großer Tiergarten“
- Innendämmung der Außenwände, Spezialmineralanstrich
- Badezimmer mit behindertenfreundlicher großer Dusche und Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage - kann zur Videosprechanlage nachgerüstet werden
- Wärmeisoliertes Flachdach
- Parkplätze mit neuen Sickerrohren und neuer Pflasterung
- Parkähnliche Wohnanlage; Grünanlagen, regelmäßig gepflegt und nachgepflanzt
- großer Südbalkon mit Markise und Blick ins Grüne. mit Licht und Strom
- Balkontür abschließbar
- Balkonmarkise 4,5m
- saniert zwischen 2020 - 2023 (Elektro, Abwasser, Wasser, Bad, Fußböden, Wände, Decken, Fenster)
- Dach wurde 2020 neu isoliert
- die Abwasserfallrohre im gesamten Gebäude wurden 2016 saniert
- 313,00 € Wohngeld
- Fahrradkeller
- neue Fahrradständer im Hof
- separate Motorradstellplätze
- das Grundstück erstreckt sich bis zur Spree
- Elektroladesäulen vor dem Nachbargrundstück
- der U-Bahnhof Hansaplatz ist ca 500 m entfernt
- der S-Bahnhof Bellevue ist ca 450 m entfernt
- der Bus ist ca 500 m entfernt
- kleines Hansaviertel

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

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.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.de sowie auf www.kensington-international.com.

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Aussenansicht Wohngebäude



Wohnzimmer mit Balkon (Zimmer 1)



Grundrisskizze



Badezimmer



Brücke über die Spree



Wohnzimmer (Zimmer 1)



Treppenhaus



Flur



Küche



Zimmer 2

