

Stadtwohnung Freisaal Flirt | Bezugsfrei | Nähe Bahnhof Spandau

13581 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004213



Wohnfläche ca.: **126 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **450.000 EUR**



Stadtwohnung Freisaal Flirt | Bezugsfrei | Nähe Bahnhof Spandau

Objekt ID	MM-004213
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Spandau (Ortsteil)) 13581 Berlin Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	126 m ²
Nutzfläche ca.	5 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Haustiere	ja
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1905
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Nord, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	369,98 EUR
Kaufpreis	450.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie wünschen sich ein gemütliches Familiennest in bester Lage von Berlin-Spandau mit viel Platz für eine große Familie? Dann haben wir etwas für Sie, das Ihre Erwartungen möglicherweise noch übertrifft!

Die 4-Zimmerwohnung befindet sich im Hinterhof zentralgelegen in Spandau, das ursprünglich im Jahr 1905 erbaute Mehrfamilienhaus bietet kurze Wege in die Altstadt-Spandau. Das Altbaumehrfamilienhaus ist sehr gut gepflegt, es wurde immer wieder modernisiert. Die letzte Modernisierung war letzten Sommer 2022. Es wurden im Hinterhaus die Balkone erneuert sowie die Fassade und die Wärmedämmung.

Wenn Sie gerne eine große Wohnung für sich und Ihrer Familie wünschen, die zentral liegt, jedoch ruhig ist, aber gerne einen Garten besitzen wollen, dann sind Sie hier genau richtig.

Das MFH verfügt über 270m² Innenhoffläche, wo Sie Ihr Fahrrad abstellen können, sowie ca. 370m² Gartenfläche, die als Gemeinschaftseigentum genutzt werden kann. Während Sie mit Ihren Freunden im Garten sich schöne Erinnerungen schaffen, können Ihre Kinder sicher in dem großen eingezäunten Garten spielen.

Mit insgesamt 126 m² Wohnfläche auf dem 1.Obergeschoss befindet sich diese lichtdurchflutete Wohnung. Die gepflegte Immobilie verfügt über 4 Zimmer, 2 Balkone, 2 Bäder, 2 Flure und einer großen Küche mit einer Essecke.

Schon beim Betreten des Wohnzimmers bekommt man einen Vorgeschmack auf die Großzügigkeit dieser besonderen Immobilie. Das Wohnzimmer ist großflächig geschnitten mit ca. 39m² und bietet genug Platz für einen Essbereich, wo die ganze Familie Zeit verbringen kann. Außerdem überrascht das Wohnzimmer mit einem Kamin. Die Fenster sind die ursprünglichen Doppelkisten Holzfenster, die in einem guten Zustand sind. Der Boden wurde mit hochwertigem Parkett verlegt aus den 80er Jahren. Zudem geht aus dem Wohnzimmer ein neuwertiger ca. 6m großer Balkon mit Nordausrichtung und bietet einen schönen Blick in den Garten.

Das Wohnzimmer ist verbunden mit den beiden Fluren, wovon der kleine Flur als Empfang dient. Im Empfangsflur geht die Küche und das Bad ab. Die Küche hat eine L-Form, daraus ergibt sich genügend Platz für eine gemütliche Essecke und eine neue große Küche. Die beiden Bäder sind aus den 90er Jahren. Das vordere Bad verfügt über eine Badewanne mit einem innen liegenden Fenster. Das hintere Bad ist etwas besser gepflegt und für Dusch-Liebhaber geeignet.

Vom zweiten länglichen Flur bietet sich der Zugang zu den weiteren drei Zimmern und das hintere Bad. Das Elternschlafzimmer verfügt über ca. 17,5m² und wunderschöne Dielen. Sehr viel Licht kommt durch die großen Fenster hinein und hat ebenso einen Zugang zum Balkon.

Das erste Kinderzimmer ist ca. 15,5m² groß und verfügt über einen eigenen kleinen Balkon zum Innenhof und ist südlich ausgerichtet. Hier wurden die Bodenbeläge genauso wie im zweiten Kinderzimmer 2012 mit Laminat ausgestattet. Das zweite Kinderzimmer ca. 11,2m², ist etwas kleiner und mit einem großen Hochbett versehen. Das Fenster wurde hier ausgetauscht mit Kunststofffenster.

Das ganze Mehrfamilienhaus, was sich im Milieuschutzgebiet befindet, wird mit einer Gasetagenheizung aus dem Jahr 2003 geheizt. Nach Erwerb dieser Immobilie besteht die Möglichkeit, den bisherigen gemieteten Tiefgaragenparkplatz zu übernehmen mit ca. 61€ im Monat. Dieser Parkplatz ist nur gemietet



und nicht mit der Wohneinheit gekoppelt.

Das Hausgeld beläuft sich auf 369,98€ im Monat ab Januar 2023.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei. Ein Keller ist auch vorhanden.

Sind Sie neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

- 2 x Balkon (Süd- und Nordausrichtung)
- Ruhige Lage, Nähe Altstadt-Spandau, Top Verkehrsanbindung, Hinterhof
- Altbau
- 1.Obergeschoss
- 4 Zimmerwohnung
- Kamin
- 2 Bäder 90er
- Bodenbeläge Parkett, Dielen und Laminat 2012
- Einbauküche 80er
- Doppelkasten Holzfenster
- Elektrik 80er
- Hausgeld ca. 369,98€
- Fassade + Wärmedämmung 2022
- Gasetagenheizung 2003
- Neuer Balkon 2022
- Gemeinschaftsgarten
- Tiefgaragenparkplatz zur Miete
- Kellerabteil

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis



Gültig bis	06.12.2028
Baujahr	1905
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	121,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich zentral in Spandau. Mit dieser Lage haben Sie alle Annehmlichkeiten direkt vor der Tür, ob Bäcker, Apotheke, Arztpraxen, Cafés, Lebensmittelläden oder Busse und Bahnhöfe. Alles ist fußläufig in wenigen Schritten erreichbar.

Spandau ist umgeben von vielen Parks, Seen und mit der Spree die in die Havel mündet.

Eine schnelle Anbindung zum Berlin Hauptbahnhof ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Vor der Haustür: M36, M37, 134, 135 und 137

U Altstadt Spandau: U7, X33 und N7

U Rathaus Spandau: U7, X33, M32, M36, M37, M45, 134, 135, 136, 137, 237, 337, 638, 671, N7, N30 und N34

S-Bahn und Fernverkehr: S3, S9, RE2, RE4, RE6, RB10, RB13, RB14

Die Auffahrten zur Autobahn - A100, A111 und A115 sind in wenigen Minuten zu erreichen.





Vorderhaus



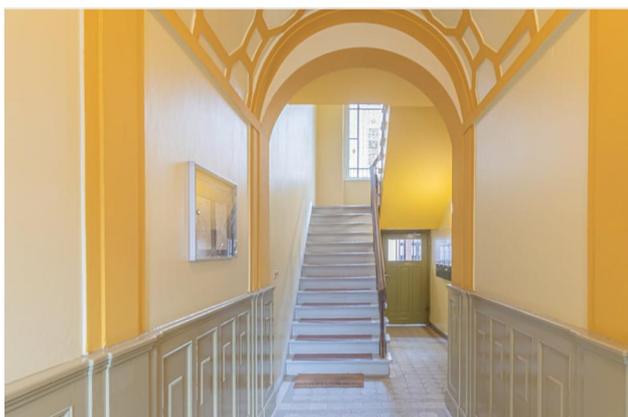
Wohnzimmer



Detail Wohnzimmer



Detail Balkon



Treppenhaus



Wohnzimmer





Wohnzimmer mit Balkonblick



Balkon



Essbereich



Schlafzimmer



Vordere Bad



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer mit Balkon



Bad Dusche



Kinderzimmer 2



Flur



Hinterhaus



Gartenbereich



Grundriss

Grundriss

