

Wohnen zum Verlieben | Einladende 3-Zimmer- wohnung in Schöneberg

12157 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004271



Wohnfläche ca.: **64 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **320.000 EUR**



Wohnen zum Verlieben | Einladende 3-Zimmerwohnung in Schöneberg

Objekt ID	MM-004271
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Schöneberg (Ortsteil)) 12157 Berlin Berlin
Etage	3
Wohnfläche ca.	64 m ²
Nutzfläche ca.	4 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1953
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	158,60 EUR
Kaufpreis	320.000 EUR



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zur Präsentation dieser charmanten 3-Zimmerwohnung in Tempelhof-Schöneberg. Diese Wohnung ist mehr als nur eine Immobilie - es ist ein Ort, an dem Sie sich zu Hause fühlen werden. Die einladende Atmosphäre, die Helligkeit und die perfekte Lage werden Sie begeistern und Ihnen das Gefühl geben, dass Sie hier wirklich zu Hause sind.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3.Obergeschoss dieses Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960. Die Liebe zum Detail und die Sorgfalt, mit der diese Wohnung gepflegt wurde, sind offensichtlich. Die Wohnung wurde im Jahr 1996 komplett saniert. Die großen Fenster sorgen für viel natürliches Licht und eine angenehme Atmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem gepflegten Laminatboden in Diele, Flur, Schlaf- und Wohnzimmer sowie Kinderzimmer empfangen. Der schöne, nach Süden ausgerichtete Balkon mit seinen ca. 5m² bietet einen perfekten Ort, um zu entspannen, ein Buch zu lesen, ein Glas Wein zu trinken oder einfach nur die Sonne zu genießen. Aufgrund der Ausrichtung zum Innenhof können Sie hier die Ruhe und den Frieden genießen.

Das Badezimmer ist gut gepflegt und stammt aus den 90er Jahren. Die Badewanne sorgt für Entspannung und das Fenster ermöglicht Belüftung oder Helligkeit. Daneben befindet sich eine tolle Küche mit einer Einbauküche und über einen Fliesenboden sowie ein Fenster verfügt, um das Kochen zu genießen. Weiterhin gibt es ein kleines Kinder- oder Arbeitszimmer, das ca. 6,25m² groß ist und durch ein großes Fenster beleuchtet wird.

Das Schlafzimmer mit ca. 15m² bietet genug Platz für ein großes Bett, eine Kommode und einen Einbauschränk. Je nach persönlichem Geschmack kann es eingerichtet werden. Das Highlight dieser Wohnung ist das große Wohnzimmer mit ca. 22m². Es verbindet den südlichen ausgerichteten Balkon. Hier können Sie in einer ruhigen, einladenden und freundlichen Atmosphäre Ihr eigenes Nest genießen.

Im Keller gibt es genügend Platz, um alle benötigten Dinge zu lagern. Vor dem Gebäude gibt es einen schönen Eingang und die Möglichkeit, Fahrräder abzustellen. Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt, und eine neue Gas-Therme wurde im September 2020 installiert. Die monatlichen Hausgeldkosten betragen 159€ im Monat.

Die Lage der Immobilie kann als Top-Lage in Schöneberg bezeichnet werden, was sie für potenzielle Käufer oder jetzige Mieter äußerst attraktiv macht. Die Wohnung eignet sich gleichermaßen ideal für Selbstnutzer und Kapitalanleger, da sie derzeit seit 1,5 Jahren vermietet ist. Falls Sie sie selbst nutzen möchten, beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate. Der Erwerb dieser Wohnung als Kapitalanlage bietet somit auch eine attraktive Option für zukünftige Investitionen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein gemütliches Zuhause für Sie oder Ihre kleine Familie, sondern bietet auch eine attraktive Rendite für Kapitalanleger. Die monatliche Kaltmiete von 640€ ergibt eine Bruttorendite von 2,4%. So können Sie sicher sein, dass Sie eine lohnende Investition tätigen.

Wenn Sie selbst einziehen möchten, können Sie sicher sein, dass Sie hier ein komfortables Zuhause finden werden, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Die Lage der Immobilie ist perfekt für



Familien, Paare oder Einzelpersonen, die das Leben im Herzen von Tempelhof-Schöneberg genießen möchten.

Wir laden Sie herzlich ein, diese wunderschöne Wohnung persönlich zu besichtigen. Überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit und dem Charme dieser Immobilie. Rufen Sie uns noch heute an, um Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ausstattung

- Baujahr 1960 | Komplett Sanierung 1996
- 3.Obergeschoss
- 3 Zimmerwohnung
- ca. 64m² Wohnfläche
- Balkon südlich ausgerichtet
- Top Lage - Schöneberg
- Bodenbeläge Laminat
- Einbauküche
- Kunststofffenster
- Gastherme 2020
- Hausgeld ca. 159€ zzgl. Heizkosten
- Gasetagenheizung 2020
- 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	17.08.2025
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Primärenergieträger	Gas



Endenergieverbrauch	162,60 kWh/(m ² ·a)
---------------------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse	F
------------------------	---



Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Es ist eine ruhige Wohngegend mit vielen Altbauwohnungen und kleinen Geschäften in der Nähe. Die Straße ist von Bäumen gesäumt und es gibt viele Grünflächen in der Umgebung, einschließlich des nahe gelegenen Stadtparks Steglitz und des Botanischen Gartens. Die nächste U-Bahnstation ist die U9-Bahnstation Walter-Schreiber-Platz, die etwa 10 Gehminuten entfernt ist. In der Umgebung gibt es auch viele Cafés und Restaurants, sowie eine gute Anbindung an die Autobahn A103.





Umgebung 3



Weg zum Eingang



Vordergarten



Hausfront



Umgebung 1





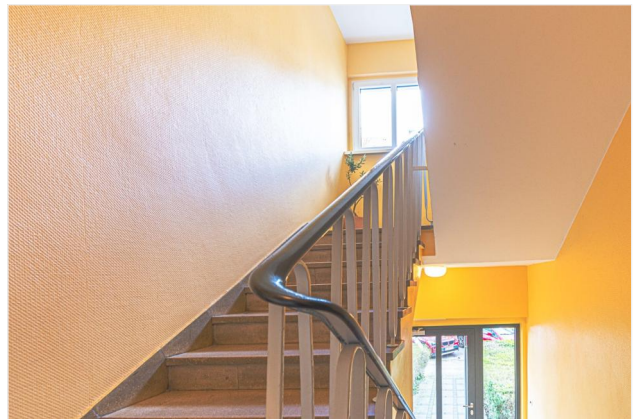
Fahrradständer



Blick vom Balkon



Badezimmer



Treppenhaus



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Grundriss

Grundriss

