

Immobilie mit privater Garten- und Laubennutzung wartet auf Ihre Gestaltung

13583 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004755



Wohnfläche ca.: **61 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **210.000 EUR**



Immobilie mit privater Garten- und Laubennutzung wartet auf Ihre Gestaltung

Objekt ID	MM-004755
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Spandau (Ortsteil)) 13583 Berlin Berlin
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	61 m ²
Nutzfläche ca.	5 m ²
Sonstige Fläche ca.	58 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1925
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	158 EUR



Kaufpreis

210.000 EUR



Objektbeschreibung

Mein Makler Team präsentiert Ihnen, Ihr persönliches Renovierungsprojekt mit Gartenidylle - 2,5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss.

Diese potentialvolle Wohnung mit einer Größe von ca. 61m² bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1925 mit 27 Wohneinheiten und zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Garten von ca. 58m² im Hinterhof, der einem Kleingarten ähnelt und mit einer kleinen Laube und Sondernutzungsrecht für Sie versehen ist. Hier können Sie die Terrasse praktisch durch den Garten ersetzen und Ihre grüne Oase nach Ihren Wünschen gestalten. Der Garten eignet sich ideal für alle, die gerne einen eigenen Außenbereich genießen möchten.

Die Wohnung selbst verfügt über einen durchdachten Grundriss und umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein kleines halbes Zimmer, das sich perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, eine Küche, ein Flur und ein Bad. Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig, was ein spannendes Projekt für Handwerker und Renovierungsbegeisterte darstellt. Wir haben Ihnen auf den Bildern bereits dargestellt, wie die Wohnung nach einer Renovierung aussehen könnte.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen länglichen Flur, von dem alle Räumlichkeiten abgehen. Auf der rechten Seite befindet sich ein Holzkasten mit einem neuen Stromzähler, jedoch ist eine Erneuerung der Elektrik aus den 80er Jahren erforderlich. Die Bodenbeläge bestehen aus Linoleum, Holzdielen sowie Fliesen.

Das ca. 20m² große Wohnzimmer beeindruckt mit viel Tageslicht durch ein großes Fenster. Alle Fenster stammen aus dem Baujahr und sind doppelverglaste Holzkastenfenster, die entweder neu lackiert oder ausgetauscht werden können. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz, um es nach Ihrem persönlichen Geschmack einzurichten und zu einem gemütlichen Zuhause zu machen.

Das ca. 15m² große Schlafzimmer bietet einen schönen Ausblick ins Grüne und verfügt wie alle weiteren Räumlichkeiten bis auf das Wohnzimmer, über eine östliche Ausrichtung. Das Schlafzimmer bietet sich perfekt an, um mit Liebe zum Detail gestaltet zu werden und als erholsamer Rückzugsort zu dienen. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein weiteres halbes Zimmer von ca. 5m², das sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Hier ist Platz für ein Bett, einen kleinen Schrank oder einen Schreibtisch.

Das ca. 4m² große Badezimmer besticht durch eine freistehende Badewanne und bietet Potenzial, es nach Ihren Vorstellungen zu verschönern. Es verfügt über ein Fenster für Tageslicht und Lüftung. Links vom Eingang befindet sich eine geräumige Küche von ca. 8m² mit kleiner Abstellnische und Ausblick ins Grüne beim Kochen. Hier ist ausreichend Platz für eine neue, schöne Einbauküche.

Im Hinterhof befindet sich ein gemeinschaftliches Gartenstück mit einer Bank und einigen weiteren Gartenflächen, die durch Sondernutzungsrechte getrennt sind. Hier können Sie die Exklusivität dieses Gartens nutzen und die Ruhe und Entspannung genießen. Zudem steht Ihnen auch ein Keller zur Verfügung.



Das Hausgeld beträgt derzeit 158€ zzgl. Heizkosten pro Monat.

Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Wohnträume behilflich zu sein!

Ausstattung

- Eigentumswohnung + Gartennutzen + Gartenlaube
- Baujahr 1925 | Renovierungsbedürftig
- ca. 61m² Wohnfläche
- ca. 58m² Garten + Laube
- 2,5 Zimmerwohnung
- 2. Obergeschoss
- Gute Verkehrsanbindung
- Gas-Etagenheizung 2010
- Hausgeld 158€ im Monat
- Gemeinschaftsgarten
- Ausblick ins Grüne
- 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	18.09.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	101,40 kWh/(m ² ·a)



Warmwasser enthalten ja

Energieeffizienzklasse D



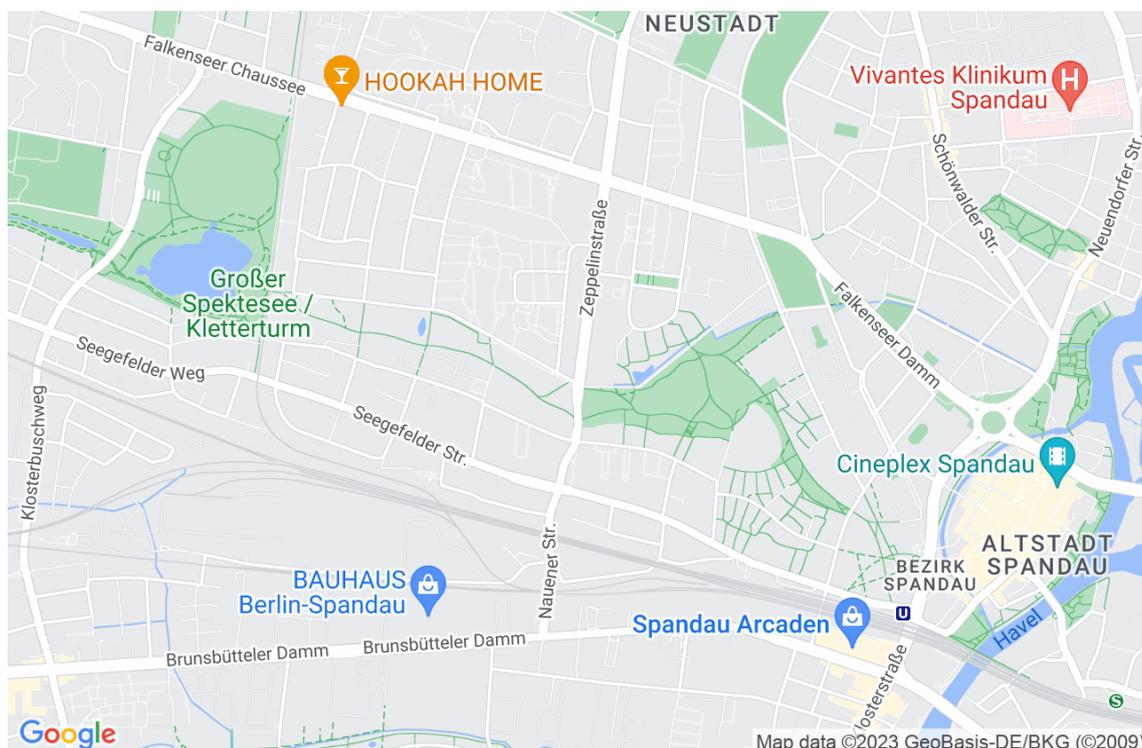
Lage

Die Wohnung in Spandau ist in einer attraktiven Wohngegend gelegen und bietet eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Die Straße selbst ist von einer angenehmen Atmosphäre geprägt und bietet ein harmonisches Wohnumfeld.

Die Lage punktet durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, schnell und bequem in andere Teile von Berlin zu gelangen. Die Bushaltestelle befindet sich 200m fußläufig von der Wohnung. Bis zum Rathaus Spandau sind es nur 4 Stationen mit dem Bus. Mit dem Auto erreichen Sie das Rathaus Spandau in ca. 5min.

Neben der guten Verkehrsanbindung bietet die Umgebung zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und erleichtern Ihren Alltag.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung viele Möglichkeiten. Der nahegelegene Stadtpark Spandau lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Auch die Havel, die sich in der Nähe befindet, bietet schöne Uferpromenaden und Möglichkeiten für Wassersport.





Vorderhaus



Eingangsbereich



Hausansicht



Umgebung



Gartenhaus



Vorderansicht Gartenhaus





Eingang Gartenhaus



Haus



Seitenansicht Haus



Gartenbank



Weg zum Garten



Wäscheplatz





Bad



Beispiel Bad



Schlafzimmer



Beispiel Schlafzimmer



Fensterblick



Blick in den Garten





Beispiel Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer Flurblick



Kinderzimmer



Beispiel Kinderzimmer



Küche





Beispiel Küche



Küche mit Flurblick



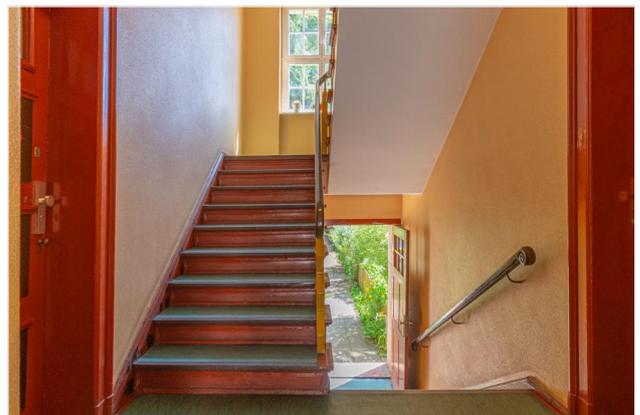
Flur



Eingangsbereich Treppenhaus



Eingangstür



Treppenhaus zum Garten





Treppe



Steuerung

