

## Sweet Home in the City

13595 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005165



Wohnfläche ca.: **95 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **325.000 EUR**



## Sweet Home in the City

Objekt ID	MM-005165
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Spandau (Ortsteil)) 13595 Berlin Berlin
Etage	1
Wohnfläche ca.	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	15 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	363 EUR
Kaufpreis	325.000 EUR



## Objektbeschreibung

Mein Makler Berlin Spandau präsentiert Ihnen diese sofort bezugsfreie 3-Zimmerwohnung, die perfekt für kleinere Familien und Paare geeignet ist. Auch all jene, die aufgrund von Treppen lieber im exklusiven Ambiente des 1. Obergeschosses leben möchten, werden hier eine ideale Wohnmöglichkeit finden. In Spandau eröffnet sich für Sie eine wundervolle Gelegenheit, ein Leben in Harmonie und Nähe zum Südpark und der Havel zu genießen. Die Wohnung mit einer Fläche von ca. 95 m<sup>2</sup>, bietet nicht nur Raum zum Wohnen, sondern einen Ort zum Leben, Lieben und Lachen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung erleichtert Ihre täglichen Wege und lädt dazu ein, die Schönheit von Spandau zu entdecken. Dennoch, wenn Sie nach einem anstrengenden Tag nach Hause kommen, werden Sie die Gelassenheit Ihres eigenen Zuhauses zu schätzen wissen.

Eines der bemerkenswertesten Merkmale dieser Wohnung ist ihre Flexibilität. Durch die geschickte Zusammenlegung von zwei kleinen Wohnungen entstand eine große Wohneinheit, die sowohl gemeinsam als auch getrennt genutzt werden kann – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein separater Parkplatz, der zur Wohnung mit Sondernutzungsrecht gehört, steht Ihnen zur Verfügung, um Ihr Leben noch bequemer zu gestalten.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1956 erbaut und ist in Milieuschutzgebiet und trägt eine Geschichte in sich. Schritt für Schritt wurde die Wohnung liebevoll gepflegt und modernisiert, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Elektrik bekam eine Erneuerung in den 90er Jahren, während die Fenster teilweise 1999 und 2016 ausgetauscht wurden.

Die großzügigen Zimmer erwarten Sie mit ihren großen Fenstern, die den Raum mit sanftem Licht durchfluten. Der gepflegte Laminatboden aus dem Jahr 2013 verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre. Diese Zimmer bieten Raum für kreative Gestaltung – sei es für eine wachsende Familie, für Paare, die ihren eigenen Raum schaffen möchten, oder für Hobby- und Arbeitsräume, die Ihre Leidenschaften zum Leben erwecken.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die Treppen vermeiden möchten, da sie sich im 1.Obergeschoss befindet und somit den Komfort bietet, den Treppenaufstieg zu minimieren. Ein langer Flur verbindet die Räume harmonisch miteinander. So betreten Sie von dem Flur aus nicht nur die 3 Zimmer und zwei Bäder, sondern auch die Küche. Die großzügige Küche ist nicht nur ein Ort zum Kochen, sondern auch ein Ort des Zusammenseins, bietet daher Platz für ein zusätzlichen Essbereich.

Die zwei Bäder spiegeln die zeitlose Eleganz wider, die das gesamte Ambiente dieser Wohnung prägt. Ein Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet, die 2005 liebevoll eingefügt wurde. Das zweite Bad überzeugt mit modernen, zeitlosen Fliesen aus dem Jahr 2018 und einer erfrischenden Dusche.

Die Wohnung verfügt auch über 2 Kellerabteile, wobei einer von ihnen eine Größe von ca. 10 m<sup>2</sup> aufweist und der andere etwa 6 m<sup>2</sup> misst.

Die Wohnung wird von einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 1992 beheizt. Das monatliche Hausgeld beträgt 363€, einschließlich der Heizkosten. Lassen Sie sich von diesem Zuhause verzaubern – einem Ort, der nicht nur Räume bietet, sondern auch Träume und Erinnerungen formt. Die Nähe zur Natur entlang der Havel und den umliegenden Parks, sowie die zentrale Lage, wo alles fußläufig erreichbar ist,



verleiht diesem Ort eine besondere Aura der Entspannung und Erholung. Ergreifen Sie die Gelegenheit, Ihre eigene Geschichte in diesen liebevoll gestalteten Räumen zu schreiben.

Wenn Sie von den Bildern und dem Text inspiriert sind, stellen Sie uns eine Anfrage oder rufen Sie uns direkt an, um Ihren Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

- Eigentumswohnung im MFH-Baujahr 1956
- Zentrale Lage in Spandau
- Havelnähe
- 2 WE zu einer Wohneinheit kombiniert
- 1. Obergeschoss
- 3-Zimmerwohnung
- 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Bäder mit Fenster, saniert im Jahr 2005 und 2018
- Kunststofffenster 1999 und 2016
- Küche + Esszimmer mit älterer Einbauküche
- Elektrik ca. 90er
- Laminatboden 2013
- Gaszentralheizung 1992
- 2 Wohnungseingänge
- Gemeinschaftsgarten
- Parkplatz im Innenhof mit Sondernutzungsrecht für den Eigentümer
- 2 x Kellerabteil
- Monatliches Hausgeld in Höhe von 363 € inklusive Heizung
- Gute Verkehrsanbindung

## 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	06.06.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Wilhelmsstadt ist ein Stadtteil im Berliner Bezirk Spandau, der für seine historische Bedeutung, seine grünen Oasen und seine gute Erreichbarkeit bekannt ist.

Die Nähe zur Havel und den umliegenden Grünflächen verleiht Wilhelmsstadt eine besondere Aura der Entspannung. Ein Spaziergang entlang der Uferpromenade oder durch die idyllischen Parks bietet Erholung und die Möglichkeit, dem hektischen Alltag zu entfliehen. Der Südpark, der in unmittelbarer Nähe liegt, lädt zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und ist ein beliebter Ort für Erholungssuchende und Sportbegeisterte gleichermaßen.

Die zentrale Lage von Wilhelmsstadt bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an die Stadt. Die öffentlichen Verkehrsmittel bringen Sie schnell und bequem in andere Teile Berlins.

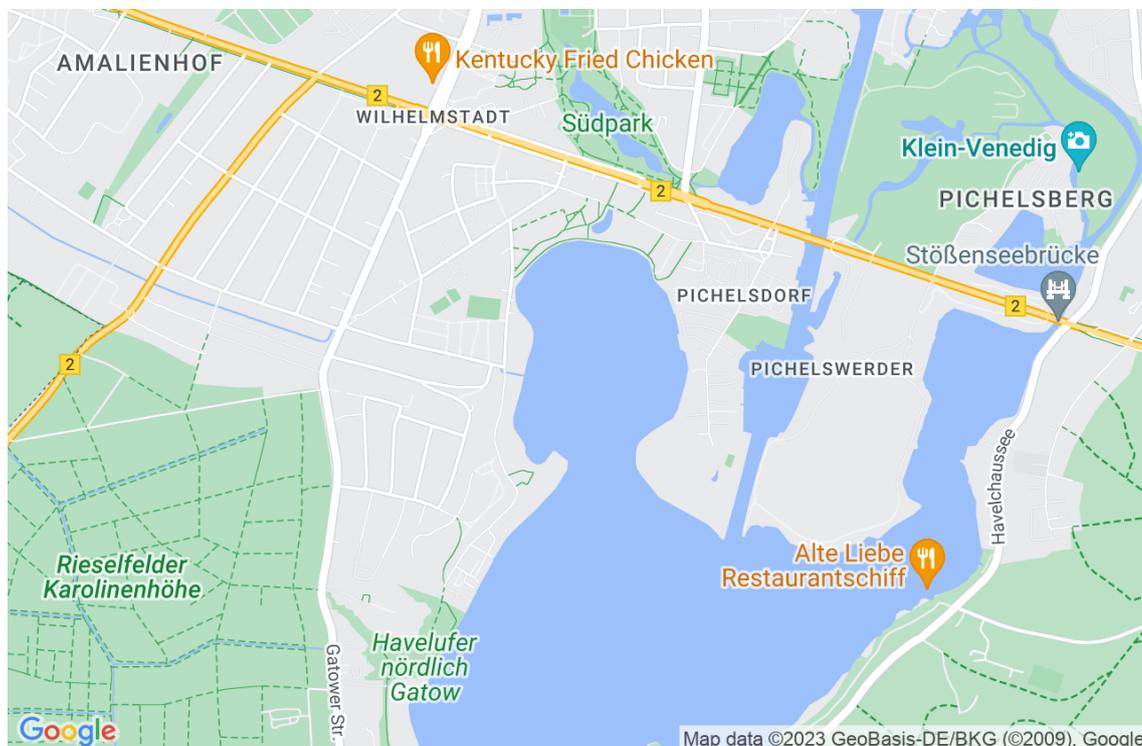
Eine schnelle Anbindung zur Altstadt Spandau, S-Spandau oder Zoologischer Garten ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Richtung Altstadt Spandau: 134, M36

Richtung S-Spandau: 134, M36

Richtung Zoologischer Garten: M49, X34, X49

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





Musterbild Wohnzimmer



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Kinderzimmer/Arbeitszimmer Fenster



Bad 2



Bad 2 Detail



Musterbild Küche





Küche



Küche Detail



Küche Detail Fenster



Musterbild Kinderzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer Fensterblick





Hinterhofblick



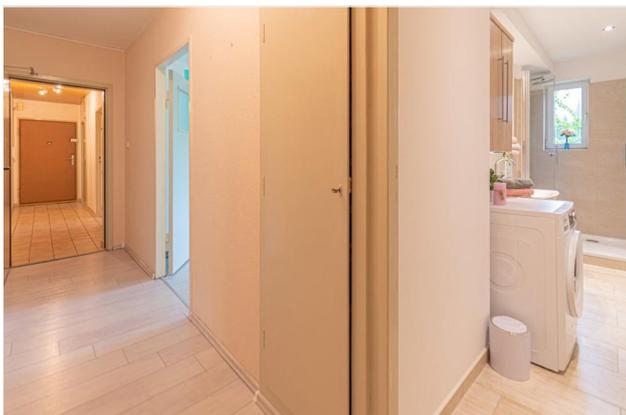
Musterbild Schlafzimmer



Schlafzimmer



Musterbild Flur



Bad / Flur



Bad

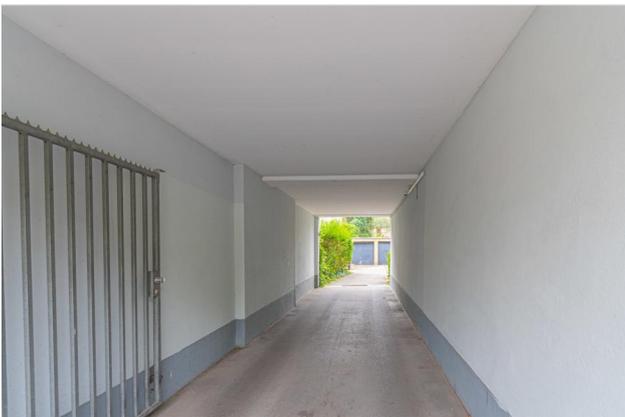




Parkplatz



Treppenhaus



Einfahrt Hinterhof



## Grundriss

1.OG - Grundriss



1.Obergeschoss  
Wohnfläche ca. 95m<sup>2</sup>

