

Magische Kombination aus Raum und Licht Inkl. Parkplatz Nähe Tegeler See

13507 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005694



Wohnfläche ca.: **106 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **450.000 EUR**



Magische Kombination aus Raum und Licht Inkl. Parkplatz Nähe Tegeler See

Objekt ID	MM-005694
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Reinickendorf (Ortsteil)) 13507 Berlin Berlin
Etage	2
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	106 m ²
Nutzfläche ca.	10 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	2
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1958
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	509,76 EUR
Kaufpreis	450.000 EUR



Objektbeschreibung

Mein Makler Berlin-Spandau freut sich, Ihnen diese bezaubernde 4-Zimmerwohnung in einer ruhigen und sicheren Gegend in der Nähe des Tegeler Sees zu präsentieren. Diese traumhafte Wohnung ist ein perfektes Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und Qualität legen. Hier werden Ihre Kinder einen privaten Spielplatz haben. Diese Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem liebevoll gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 und befindet sich im 2. Obergeschoss.

Die Wohnung umfasst vier geräumige Zimmer, zwei Bäder und zwei Balkone, die eine herrliche Südausrichtung bieten und Ihnen fast den ganzen Tag über Sonnenschein garantieren. Besonders attraktiv ist der inkludierte Parkplatz, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche nach der Arbeit erspart.

Die Wohnung zeichnet sich durch zwei einladende Flure aus, von den aus Sie Zugang zu allen Zimmern haben. Das etwa 33m² große Wohnzimmer, das mit dem Esszimmer kombiniert ist und einen direkten Zugang zum Balkon bietet, wird schnell zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Genießen Sie die frische Luft und den Ausblick vom Balkon, der erst kürzlich mit einem neuen Bodenbelag versehen wurde. Zusätzlich gibt es ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon, sowie zwei weitere Zimmer für die Kinder oder ein Arbeitsbüro. Alle Zimmer sind mit Parkettböden aus dem Jahr 2005 ausgestattet, der sich in einem exzellenten Zustand befindet.

Die großen Fensterfronten und Balkontüren aus dem Jahr 2001 sind in einem guten Zustand und sorgen für viel Licht. Die zwei Bäder, eines mit einer einladenden Badewanne und das andere mit einer praktischen Dusche, beide mit Fenstern, bieten Flexibilität für Ihre morgendlichen Routinen. Die Küche ist separat und ist ideal für diejenigen, die Kochdüfte in der Küche halten möchten. Sie ist in einem gepflegten Zustand und mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2005 inklusive echter Marmorplatte ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über reichlich Stauraum mit vielen Einbauschränken in beiden Fluren. Die Elektrik aus dem Jahr 2005 verspricht Zuverlässigkeit. Mit dem Erwerb dieser Immobilie können Sie einfach einziehen, ohne größere Renovierungen durchführen zu müssen. Zusätzlich gehören zwei Kellerabteile zur Wohnung.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über ausreichende Rücklagen und wird mit Fernwärme aus dem Jahr 2008 beheizt. Das Hausgeld beträgt seit 2024 ca. 510 Euro inklusive Heizung. Die Fassade wurde im Jahr 2023 gereinigt und ist zudem gedämmt, was für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Rufen Sie uns jetzt an, um Ihren Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wundervolle Zuhause zu zeigen.

Ausstattung

- Gute Verkehrsanbindung – ruhige und sichere Lage
- Baujahr 1958, umfangreich saniert 2005



- Wohnfläche ca. 106 m²
- 2 x Balkone Südseite
- 2.Obergeschoss
- 4 Zimmerwohnung
- Einbauküche (2005)
- Fenster (2001)
- Elektrik (2005)
- 1 x Bad mit Badewanne und Fenster (Sanitäröbjekte 2020 getauscht und 2005 Fliesen)
- 1 x Bad mit Dusche und Fenster (2005)
- Bodenbeläge Parkett (2005)
- Hausgeld 509,76€
- Parkplatz
- Fernwärme (2008)
- Wärmedämmung
- Fassade (2023)
- Videosprechanlage
- 2 x Kellerabteile

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	28.07.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja



Energieeffizienzklasse

D



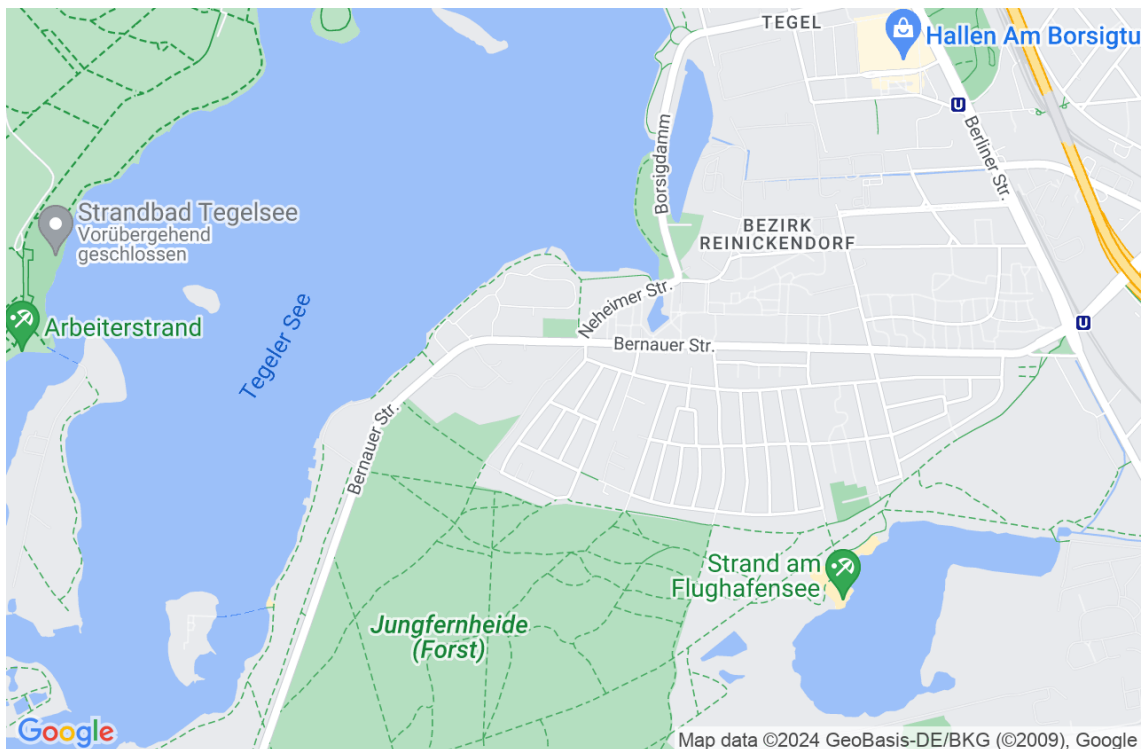
Lage

Der nordwestliche Bezirk Reinickendorf in Berlin, insbesondere der Ortsteil Tegel, zeichnet sich vor allem durch die prägende Landschaft des Tegeler Sees und des Tegeler Forsts aus. Dieser Bezirk weist den höchsten Grünflächenanteil in Berlin auf und bietet mit seinen malerischen Wald- und Wasserflächen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten eine herausragende Lebensqualität.

Die Wohnung liegt etwa 1 km vom Ufer des Tegeler Sees entfernt. Die ausgedehnten Uferwege laden zu Aktivitäten wie Laufen und Radfahren ein und versprechen eine einzigartige Verbindung von Wasser, Wald und Ruhe. Die idyllische Greenwichpromenade mit Dampferanlegestelle und Fluss-Kreuzfahrtterminal ist etwa 1 km entfernt und erfreut sich großer Beliebtheit als Ausflugsziel.

Die ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Nähe bietet Zugang zu Schulen, Kindergärten, Arztpraxen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und die Post – alles bequem zu Fuß erreichbar. Für zusätzliche Bedürfnisse stehen die nahegelegenen Hallen am Borsigturm zur Verfügung, die nicht nur ein Kino und ein Bowling-Center beherbergen, sondern auch eine Vielzahl von Bekleidungsgeschäften sowie verschiedene Restaurants und Cafés bieten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung wird durch Bus- und U-Bahnlinien verstärkt. Die Buslinien 133 und X33 ermöglichen eine Anbindung an den U-Bahnhof Holzhauser Straße (Linie U6), wo sich auch die Autobahnauffahrt zur A111 befindet. Darüber hinaus erleichtert die S25 (S Tegel) das bequeme Pendeln zwischen den verschiedenen Stadtteilen.





Eingang



Parkplatz vor dem Haus



Privatspielplatz



Esstisch



Wohnzimmer mit Esstisch





Wohnzimmer Fensterfront



Detail Kissen



Essecke mit Balkonblick



Esstisch mit Wohnzimmerblick



Esstisch mit Sonne



Balkonblick





Balkon



Blick vom Balkon



Flur



Bad



Bad mit Wanne



Detail Buch





Kinder- und Arbeitszimmer



Flur mit Küchenblick



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Balkon



Balkon Schlafzimmer



Küche





Kinderzimmer 1



Detail Buch



Bad mit Dusche



Treppen



Hausflur



Hausfront





Parkplatz mit Schrank



Grundstück



Wiese



Park



Umgebung



Grundriss

Grundriss

