



KENSINGTON®

Finest Properties International

Bezugsfreie 2,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger und denkmalgeschützter Wohngegend - nur ca. 100m zur Spree



Allgemein:

| | | | |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Objektnr. extern: | KBSOK_2413 | Stand vom: | 10.08.2024 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Wohnung | Baujahr: | 1931 |
| Ort: | 12439 Berlin / Niederschöneweide | Wohnfläche: | 63,00 m ² |
| Anzahl Zimmer: | 2,5 | Anzahl Badezimmer: | 1,0 |
| Zustand: | Gepflegt | | |

Preise:

| | | | |
|-------------------|---|------------------|----------|
| Kaufpreis: | 285.000,00 € | Hausgeld: | 365,00 € |
| Provision: | 0,67 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises | | |

Energiepass:

| | | | |
|------------------|--------------|--------------------|-----------|
| Jahrgang: | nicht_noetig | Befeuerung: | Fernwärme |
|------------------|--------------|--------------------|-----------|

Ansprechpartner:

| | | | |
|-----------------|------------------------------|----------------|---|
| Firma: | KENSINGTON Finest Properties | Name: | Miriam Karré |
| Straße: | Regattastraße 100 | Ort: | 12527 Berlin |
| Telefon: | 030/25740481 | E-Mail: | miriam.karre@kensington-international.com |

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht diese Hochparterrewohnung in Berlin-Niederschöneweide, nur ca. 100 m von der Spree entfernt. Die im Jahr 1931 erbaute Wohnung wurde 1999 umfassend kernsaniert und bietet Ihnen auf ca. 63 m² Wohnfläche zwei großzügige Zimmer sowie ein halbes Zimmer, einen kleinen Wintergarten und ein Tageslichtbad. Besonders hervorzuheben ist die Anbindung an das Fernwärmenetz Berlin, welches eine versorgungssichere und nachhaltige Wärmeversorgung für die gesamte denkmalgeschützte Anlage ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch gleichzeitig durch ihre verkehrstechnisch gute Erschließung überzeugt. Die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind überwiegend in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage bietet mit Ihrer grünen Umgebung nahe der Spree viel Entspannung und Rückzugsmöglichkeiten, ohne auf die Vorzüge des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Aktuell ist die Wohnung monatlich für 8,60 €/m² netto kalt vermietet und wird ab dem 01.10.2024 bezugsfrei sein.

Aufgrund von Diskretionsgründen werden Innenaufnahmen der Wohnung erst im ausführlichen Exposé nach Anfrage zur Verfügung gestellt. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Lage:

Niederschöneweide ist ein Ortsteil, der sich im nordwestlichen Teil des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick befindet. Er wird von Norden bis Osten durch das südliche Ufer der Spree sowie dem gegenüberliegenden Ortsteil Oberschöneweide begrenzt. Im Osten grenzt Niederschöneweide an Spindlersfeld, im Südosten an Adlershof, im Südwesten an Johannisthal und im Nordwesten an Baumschulenweg.

Innerhalb von Niederschöneweide findet sich alles, was dem alltäglichen Leben bedarf. Zu finden sind eine Vielzahl an Supermärkten, Imbisse, Restaurants, Cafés, Arztpraxen und Apotheken, einige Bankfilialen sowie Tankstellen. Zudem befindet sich am Bahnhof Schöneweide das Einkaufszentrum Schöneweide mit einer Vielzahl an Läden. Ebenfalls im Ortsteil zu finden sind Kindertagesstätten, Schulen, die freie Kreativitätsgrundschule am Birkenwäldchen sowie die freie Waldorfschule Berlin Südost. Auch beim Thema der Freizeitmöglichkeiten kommt das Angebot von Niederschöneweide nicht zu kurz. Vom Wassersportverein über das Fitnessstudio bis hin zum Fußballverein ist hier für jeden das Richtige dabei.

Über die von Südost bis Nordwest führende Hauptverkehrsachse in Form der Bundesstraße B96A weist die Lage eine gute Anbindung zur City auf. Über den Sterndamm oder die Rixdorfer Straße/Südostallee/Späthstraße ist die Autobahn A113 schnell zu erreichen. Die A13 sowie die A100 sind von dort dann nicht mehr weit entfernt. Niederschöneweide ist über drei Brücken mit Oberschöneweide verbunden. Der schnellste Weg nach Oberschöneweide führt über die nahe gelegene Fuß- und Radfahrerbrücke am Kaisersteg, sodass keine komplizierten Wege erforderlich sind, um die Spree zu überqueren. Der Berliner Flächennutzungsplan sieht darüber hinaus den Neubau zweier weiterer Brücken für den Kraftverkehr vor.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Ortsteil über den S- und Regional-Bahnhof Schöneweide (S8, S9, S45, S46, S47, S85 sowie RB24) angebunden. Zudem verkehren innerhalb der Ortslage Straßenbahnen (M17, M21, M37, M60, M67) sowie zahlreiche Buslinien.

Zusammenfassend stellt Niederschöneweide also eine lebhafte Wohngegend mit einer Vielzahl an Freizeitangeboten und einer guten Anbindung an die Berliner Innenstadt dar.

Ausstattung:

RAUMAUFTEILUNG

- Flur
- Küche
- Zimmer 1 (Schlafzimmer)
- Zimmer 2 (Wohnzimmer)
- halbes Zimmer
- Wannenbad
- verglaste Loggia (Zugang über das Wohnzimmer)

SONSTIGES

- optimale Grundrissgestaltung
- alle Zimmer sind über den Flur erreichbar
- Ost-West-Ausrichtung der Wohnung - optimal zur Querlüftung
- grüner und weiter Blick aus den Fenstern der Wohnung
- die Fenster der Zimmer verfügen über Rollläden (manuell)
- ruhige grüne Wohngegend nur ca. 100 m entfernt von der Spree
- zentrale Gegend mit guter Anbindung an den öPNV
- reichlich PKW-Parkmöglichkeiten vor der Tür (keine Gebühren/Parkzone)

Aufgrund dessen, dass die zu verkaufende Wohnung Teil des denkmalgeschützenden Wohnensembles ist, besteht für dieses Objekt keine Energieausweispflicht.

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com.

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Küche



Hausansicht



Hausansicht



Straße

