



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kompakte 3-Zimmer Wohnung in Berlin-Friedrichsfelde



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBSOB2414	<b>Stand vom:</b>	14.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Ort:</b>	10319 Berlin	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	61,50 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	61,50 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	2
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	222.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	371,69 €
<b>Provision:</b>	3,57%		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-06-19
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1964
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	78.90 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Michael Grunow	<b>Straße:</b>	Weißenhöher Str. 64
<b>Ort:</b>	12683 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 030 510 666 28
<b>E-Mail:</b>	michael.grunow@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-berlin.com

## Infrastruktur:

---

Autobahn A: 13 km      Flughafen in : 24 km

## Objektbeschreibung:

---

Wir offerieren Ihnen eine kompakte 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Abstellkammer. Das 1964 errichtete Wohnhaus wurde ca. 1996 modernisiert und instand gesetzt.

Das Wannbad und die Küche sind gefliest und verfügen über Fenster. Vom nach Süden ausgerichteten Wohnbereich gelangen Sie auf einen ca. 6 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Blick auf eine beschauliche Grünanlage.

Die Wohnung ist aktuell nicht renoviert. Dieser Umstand gibt Ihnen die Möglichkeit Wände, Decken und Fußböden nach eigenen Wünschen zu gestalten. Mit ein wenig handwerklichen Geschick sind die Maler-, Spachtel- und Fußbodenverlege-Arbeiten auch selbst durchführbar.

Die Wohnung ist nicht vermietet. Abgerundet wird unser Angebot durch einen Keller- und Fahrradabstellraum.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin. Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre vollständigen Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben

## Lage:

---

Berlin-Friedrichsfelde grenzt östlich an den beliebten Innenstadtbezirk Friedrichshain und nördlich u. a. an die etablierten Quartiere Karlshorst und Rummelsburg. Das Wohngebiet Friedrichsfelde erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Investoren und ist neben guter lokaler Nachfrage auch durch Neuberliner Haushalte geprägt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Schulen, Kitas, große Spielplätze sowie Parks, die diesem Wohngebiet einen urbanen und familienfreundlichen Charakter verleihen. Hervorzuheben sind auch der Tierpark Friedrichsfelde (mit 160 Hektar Fläche größter Landschaftstiergarten Europas) und das Friedrichsfelder Schlosspark mit seinem frühklassizistischen Schloss.

Gute Anbindung an ÖPNV: Fußläufig U-Bhf. Tierpark (U-Bahnlinie U5 zum Alexanderplatz "Kanzler-U-Bahn" mit Verlängerung zum Brandenburger Tor und Kanzleramt. Zudem fußläufig erreichbar sind auch die Tramlinien M17, 27, 37, Buslinien 194, 296, 396, N50.

Die Fahrzeit mit dem PKW zum Berliner Ring beträgt über die B1 ca. 25 Minuten, zur A113 Richtung Dresden ebenso.

## Ausstattung:

---

Um eine langfristige Nutzung der Immobilie zu sichern wurde diese 1996 umfassend instandgesetzt, modernisiert und renoviert:

- Dachinstandsetzung (erneut in 2022)
- Modernisierung/ Instandsetzung der Sanitärinstallationen
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung/ Instandsetzung der elektrotechnischen Anlagen
- Erneuerung der Hauseingangstür
- Modernisierung/ Instandsetzung der Fenster
- Instandsetzung der Fassade
- Instandsetzung der Balkone
- malerseitige Instandsetzung im Treppenhaus

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Michael Grunow unter der Mobilfunknummer 01523 - 36 51 512 zur Verfügung.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre vollständigen Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

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 durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Wohnhaus Südansicht I



Wohnhaus Südansicht II





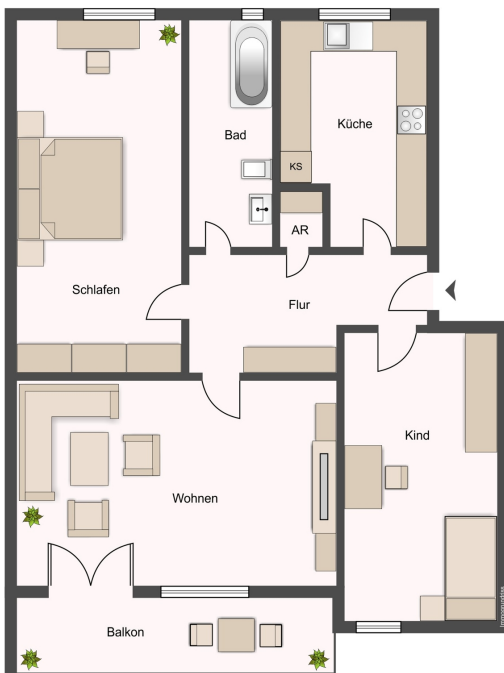
Hauseingang



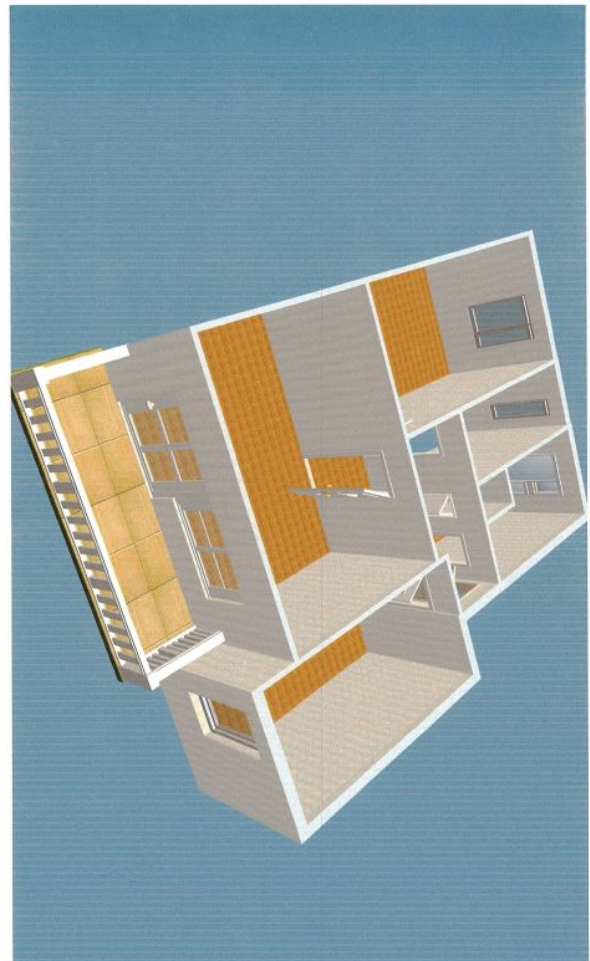
Grünanlage am Kraatz-Tränke-Graben



Grundriss mit Möbelierungsbeispielen



3D Grundriss I



# Grundriss

