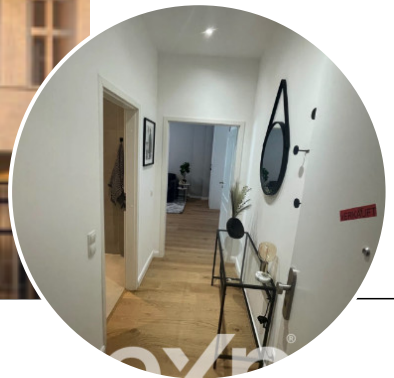


EXPOSÉ

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in aufstrebender Lage!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 12459 Berlin

Baujahr: 1905

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 87,24 m²

Etage: 3

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: ELEKTRO

Energieausweis gültig bis: 2033-03-15

VERKAUFT

Kühnel Immobilien

Zeperner Straße 51 ° 16321 Bernau bei Berlin ° Tel.: 0172-1025900
kontakt@kuehnel-immobilien.de ° www.kuehnel-immobilien.de

> Etagenwohnung

> Berlin

> 3 Zimmer

> 87,24 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 184_6



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	12459 Berlin
Baujahr	1905
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	87,24 m ²
Etage	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieausweis gültig bis	2033-03-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	1905
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Zustand	teil / vollsaniert

Objektbeschreibung:

Objektbeschreibung:

Das historische Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahre 1905 und kürzlich saniert, stellt eine attraktive Kapitalanlage in Berlin-Oberschöneeweide dar, ebenso ist es zum direkten Selbstbezug hervorragend geeignet. Mit seiner exzellenten Lage in unmittelbarer Nähe zur Spree kombiniert es den Charme der Gründerzeit mit modernstem Wohnkomfort. Die sanierten Altbauwohnungen, eingebettet in ein Vorder- und Gartenhaus, bieten mit dem innenliegenden Hofgarten eine idyllische Ruheoase.

Wohnfläche und Einheiten:

Die Gesamtfläche des Objekts beträgt 1.203 m², aufgeteilt in 28 Wohneinheiten. Die Wohnungen variieren zwischen ca. 32 m² und 87 m² und sind optimal aufgeteilt, was sie für Singles, Paare und kleine Familien attraktiv macht. Besonders hervorzuheben ist der erstmalige Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Ausstattung:

Sanierung und Ausstattung:

Die Sanierung erfolgte nach den KfW-70 bzw. KfW-55 Standards, um eine nachhaltige und energieeffiziente Wohnqualität zu gewährleisten. Die hochwertige Innenausstattung inkludiert Küchen mit Markengeräten und ein exklusives Möblierungskonzept. Die Fenster sind nach dem Sonnenverlauf ausgerichtet, was für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgt. Die typischen hohen Decken des Altbaus verstärken das Gefühl von Weite und Raum.

Möblierungskonzept:

Ein individuelles Möblierungskonzept, entworfen von Interior Designern, richtet sich nach modernen urbanen Wohnbedürfnissen. Es bietet eine komplette Ausstattung für Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Schlaf- und Badezimmer, einschließlich Sofa, Esstisch, Betten und Dekorationen, die ein einladendes und stilvolles Ambiente schaffen.

Lagebeschreibung:

Lagebeschreibung:

Berlin-Oberschöneeweide, eine Region mit historischer Bedeutung und hoher Lebensqualität, befindet sich im Stadtbezirk Treptow-Köpenick. Bekannt für seine grüne Umgebung und optimale Anbindung an die Berliner Innenstadt, bietet dieser Ortsteil die perfekte Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und Stadtnähe. Mit der Nähe zu Bildungseinrichtungen, Erholungsgebieten wie dem Volkspark Wuhlheide und kulturellen Hotspots, ist Oberschöneeweide ein attraktiver Wohnort für ein breites Publikum.

Mikrolage:

Die Mikrolage zeichnet sich durch Gründerzeitbauten und historische Fabriken aus, die nun Raum für Kunst und Kreativität bieten. Institutionen wie der Industriesalon Schöneweide und die Kunswabrik Mahalla ergänzen das kulturelle Angebot und schaffen einen lebendigen und inspirierenden Wohnraum.

Makrolage:

Die optimale Anbindung des S-Bahnhofs Schöneweide und die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im Einkaufscenter "Spreehöfe" sowie der Subaer-Wochenmarkt an der Spree machen die Makrolage besonders attraktiv.

Sonstiges:

Vermietungskonzept und Wertentwicklung:

Mit einer Erstvermietungsgarantie und einer prognostizierten Wertentwicklung von ca. 1.000EUR/m² in den nächsten drei Jahren bietet dieses Objekt ein hervorragendes Investmentpotenzial. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Stadtteil verspricht eine positive Wertentwicklung und nachhaltige Rendite.

Wir bei Schwall & Partner sind nicht nur ihr Ansprechpartner, wenn es um den Kauf- & Verkauf von Immobilien zum Eigenbezug oder als Kapitalanlage geht, sondern wir helfen Ihnen darüber hinaus in jeder erdenklichen Hinsicht wie Planung, Umbau & Finanzierung. Hierzu steht uns ergänzend ein internationales Expertennetzwerk zur Verfügung.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 3 Zimmer

- > 87,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 184_6



Außenansicht



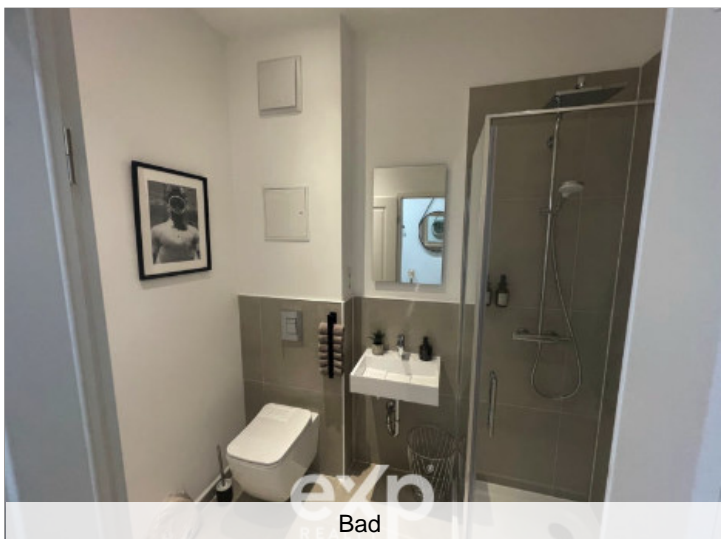
Küche



Außenansicht



Wohnbereich

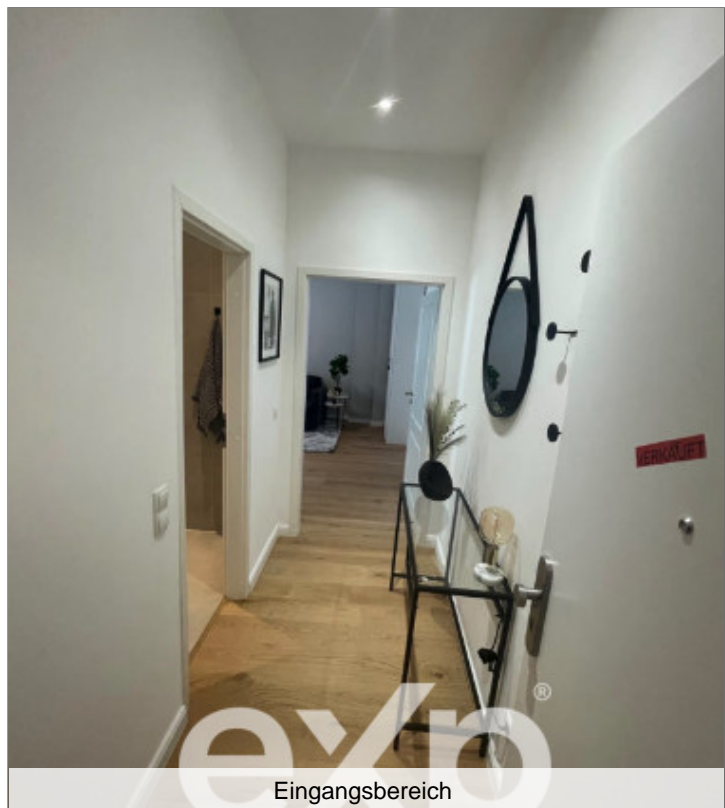


Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 3 Zimmer

- > 87,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 184_6



Eingangsbereich



Galerie

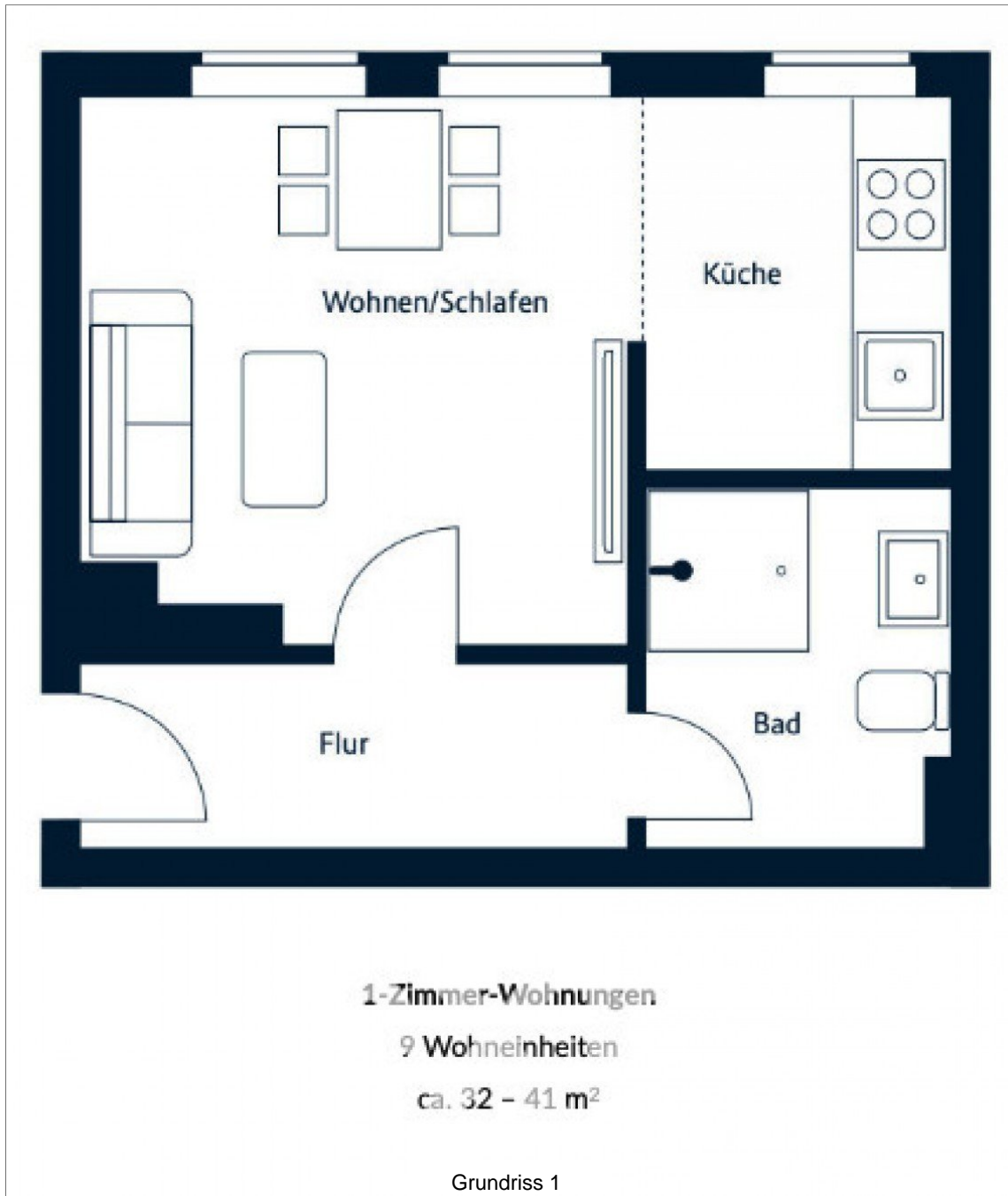


Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 3 Zimmer

- > 87,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 184_6



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 3 Zimmer

- > 87,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 184_6



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 3 Zimmer

- > 87,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 184_6

