



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# EG-Eigentumswohnung in zentraler Gegend - nur 10 Minuten fußläufig zur Spree!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2406	<b>Stand vom:</b>	16.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Ort:</b>	12459 Berlin / Oberschöneweide	<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	211,00 €
<b>Provision:</b>	3,00% (inkl. der gesetzlichen. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-07-31
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	C
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	79.40 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Köpenick, im Stadtteil Oberschöneweide – lediglich 10 Gehminuten von der Spree entfernt. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein komfortables Zuhause mit optimaler Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer, die dank der hohen Decken und großen Fenster ein angenehmes Raumgefühl bieten. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse, wo sich der perfekte Ort versteckt, um nach einem langen Tag frische Luft zu schnappen und die Ruhe zu genießen. Ebenfalls zugänglich ist die ca. 7 m<sup>2</sup> große Terrasse über das Wohnzimmer. Je nach Belieben kann im Badezimmer der Wohnung zwischen einer schnellen Erfrischung und einem entspannten Bad gewählt werden, da hier sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne vorhanden ist.

Ein zusätzlicher Kellerraum bietet praktischen Stauraum für alle Dinge, die nicht täglich gebraucht werden. Im gemeinschaftlich genutzten Garten stehen zudem ein Spielplatz sowie Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2007 durchgehend zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt aktuell 414,34€ mit der Möglichkeit bei Bedarf eine Mieterhöhung vorzunehmen.

Diese Wohnung bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einer begehrten Lage von Berlin-Köpenick zu investieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Oberschöneweide ist ein Berliner Ortsteil, welcher sich am nordwestlichen Zipfel des Bezirks Treptow-Köpenick befindet. Von Nordwesten bis in den Süden ist Oberschöneweide durch die Spree begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Uferseite zu finden sind Plänterwald, Baumschulenweg, Niederschöneweide sowie die Köpenicker Ortslage Spindlersfeld. Im Osten schließt Oberschöneweide an Köpenick und nördlich an Biesdorf, Karlshorst und Rummelsburg an. Einst bekannt als eines der bedeutendsten Fabrikquartiere Deutschlands und eng mit der Firma AEG verbunden, welche aus Berlin-Oberschöneweide ihre heutige Weltgeltung erlangte, besticht der Ortsteil heutzutage aufgrund seiner zentralen Lage, seine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie seine „Insellage“ begrenzt durch die Spree. Im nördlichen Teil der Ortslage finden sich Kleingartenanlagen, der weitläufige und denkmalgeschützte Volkspark Wuhlheide sowie das FEZ (Freizeit- und Erholungszentrum). Innerhalb Oberschöneweides findet sich alles, was für das tägliche Leben benötigt und vom Herzen begehrt wird. Darunter viele Cafés, Restaurants, Supermärkte, Kitas, Schulen (u.a. Hermann-Scheer-Schule/OSZ Wirtschaft, Isaac-Newton-Oberschule, Albatros-Schule), der HTW Campus Wilhelminenhof, Tankstellen, Bankfilialen, Ärzte und Apotheken, viele weitere Dienstleister sowie verschiedenste Freizeit- und Sportangebote. In unmittelbarer Nähe des Ortsteils befindet sich die Bundesstraße B96A. Außerdem gut über die weit entfernten Autobahnauffahrten Grenzallee, Späthstraße und Stubenrauchstraße zu erreichen ist die Autobahn A113, welche später in die A100 übergeht. Hauptverkehrsachse des Ortsteils stellen An der Wuhlheide und die Rummelsburger Landstraße (von Südost bis Nordwest) sowie die Treskowallee und die Edisonstraße (Nord nach Süd) dar. Zusätzlich ist Oberschöneweide über den öffentlichen Personennahverkehr gut an die City angebunden. Die Straßenbahnlinien (M17, M21, M27, M60, M67), die Buslinien (365, Nachtbus N65), die Fähre F11 über die Spree sowie die nicht weit entfernten S-Bahnhöfe

Schöneweide (S45, S46, S47, S8, S85, S9) und Karlshorst (S3, S5) gewährleisten ein unkompliziertes und schnelles Erreichen verschiedenster Orte.

Allgemein gefasst wohnt man in Oberschöneweide an einem Ort, der durch viel Grün der Parkflächen einen großen Erholungscharakter bietet, während sich alles Wichtige quasi vor der Tür findet und auch sonst eine gute Anbindung zur City besteht.

## Ausstattung:

---

### Raumaufteilung

- Flur
- Vollbad
- Küche (+ Zugang zur Terrasse mit Südausrichtung)
- Wohnzimmer (+ Zugang zur Terrasse mit Südausrichtung)
- Zimmer 1
- Zimmer 2

### Sonstiges

- saniert mittels Förderprogramm um 2007
- seither zuverlässig an die selben Mieter vermietet
- zusätzlicher Kellerabteil vorhanden
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof

## 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 3,00 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

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

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

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

# Bilder

---

Küche



Terrasse



Innenhof



Innenhof mit Spielplatz

