

# **Sanierte Souterrain-Wohnung mit Altbauflair und modernem Komfort - Sofort bezugsfrei! Neuer reduzierter Preis!**



## Allgemein:

|                      |                              |                    |            |
|----------------------|------------------------------|--------------------|------------|
| Objektnr. extern:    | Kensington_KBT_307           | Stand vom:         | 23.06.2025 |
| Nutzungsart:         | Wohnen                       | Vermarktungsart:   | Kauf       |
| Objektart:           | Wohnung                      | Baujahr:           | 1910       |
| Ort:                 | 13405 Berlin / Reinickendorf | Wohnfläche:        | 87,00 m²   |
| Vermietbare Fläche:  | 87,00 m²                     | Anzahl Zimmer:     | 3,0        |
| Anzahl Schlafzimmer: | 2,0                          | Anzahl Badezimmer: | 1,0        |
| Zustand:             | Teil/Vollsaniert             |                    |            |

## Preise:

|            |                   |           |          |
|------------|-------------------|-----------|----------|
| Kaufpreis: | 315.000,00 €      | Hausgeld: | 339,29 € |
| Provision: | 3,57% inkl. MwSt. |           |          |

## Energiepass:

|                           |           |                            |                 |
|---------------------------|-----------|----------------------------|-----------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH | Gültig bis:                | 2028-10-22      |
| Jahrgang:                 | 2014      | Baujahr Heizung:           | 1910            |
| Wertklasse:               | E         | Befeuerung:                | Oel             |
| Primärer Energieträger:   | OEL       | Energieverbrauchskennwert: | 140.00 kWh/m²/a |

## Ansprechpartner:

|       |                   |         |                                                |
|-------|-------------------|---------|------------------------------------------------|
| Name: | Vincent Schareina | Straße: |                                                |
| Ort:  |                   | E-Mail: | vincent.schareina@kensington-international.com |

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

---

Diese charmante, frisch sanierte Souterrain-Wohnung in der Nähe des Kurt-Schumacher-Platzes bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Das im Jahr 1910 erbaute Gebäude besticht durch klassischen Altbaucharme, während die Wohnung selbst dank hochwertiger Sanierung in neuem Glanz erstrahlt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der zu den drei geräumigen Zimmern führt. Zur rechten Seite finden Sie die moderne Küche sowie das stilvolle Bad. Links liegt ein weiteres Zimmer, und am Ende des Flurs gelangen Sie zu zwei weiteren hellen Räumen. Die Wohnung ist mit edlem Fischgrätlaminat oder Parkett ausgestattet, was ihr einen eleganten und zeitgemäßen Charakter verleiht.

Die Küche ist großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit einer hochwertigen Einbauküche versehen – der ideale Ort für kulinarische Entfaltung. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, das dank eines Fensters viel Tageslicht und Frischluft bietet. Das moderne Farbkonzept mit grauen Bodenfliesen und edlen Marmorfliesen an den Wänden sorgt für ein exklusives Wohlfühlambiente. Die Dusche vervollständigt den luxuriösen Eindruck. Die drei geräumigen Zimmer, die vom Flur abgehen, sind flexibel nutzbar als Wohn-, Arbeits-, Kinder- oder Schlafzimmer.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die Nutzung eines gepflegten Gemeinschaftsgartens, der zusätzlichen Raum zur Erholung bietet. Die Umgebung zeichnet sich zusätzlich durch zahlreiche Grünflächen und Parks aus.

Diese Wohnung vereint den Charme eines Altbaus mit den Vorzügen modernen Wohnens in ruhiger, aber urbaner Lage in Berlin-Reinickendorf. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur Natur machen diese Wohnung zur idealen Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein komfortables städtisches Leben mit entspannender Natur verbinden möchten.

## Lage:

---

Der Bezirk Reinickendorf liegt im Nordwesten Berlins und ist flächenmäßig der fünftgrößte Bezirk der Stadt. Er besticht durch seine grüne Umgebung, zahlreiche Wasserflächen und die Nähe zur Natur. Die Kombination aus diesen natürlichen Vorzügen und der hervorragenden Verkehrsanbindung, sowie der gut ausgebauten Infrastruktur macht das Leben in Reinickendorf besonders attraktiv.

Die Wohnung ist optimal angebunden: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahnhöfe „Scharnweberstraße“ und „Kurt-Schumacher-Platz“ (beide U6), den S-Bahnhof „Eichborndamm“ (S25) sowie diverse Buslinien, die schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt bieten. Die nahegelegene Stadtautobahn A111 sorgt für eine zügige Anbindung an die A10 und den Flughafen Berlin-Brandenburg (BER).

Reinickendorf bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Restaurants. In der direkten Umgebung der finden sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien für die tägliche Versorgung.

Der Bezirk ist besonders familienfreundlich: In der Nähe gibt es zahlreiche Kitas, Grund- und weiterführende Schulen. Sportvereine, Fitnessstudios und Spielplätze sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zum Tegeler See und zum

weitläufigen Tegeler Forst lädt zu entspannten Spaziergängen ein.

Reinickendorf vereint die Vorteile eines gut angebundenen, urbanen Stadtteils mit der Ruhe und Erholung der Natur. Dank der exzellenten Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und schnellen Anbindung an die Berliner Innenstadt ist dieser Bezirk ideal für Familien, Berufspendler und all jene, die das Stadtleben mit einer naturnahen Umgebung verbinden möchten.

## Ausstattung:

---

### BESONDERHEITEN:

- Erstbezug nach Sanierung
- Badezimmer mit Fenster
- Einbauküche
- Fischgrätlaminat und Parkett
- Gemeinschaftsgarten

## 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 durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung 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](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

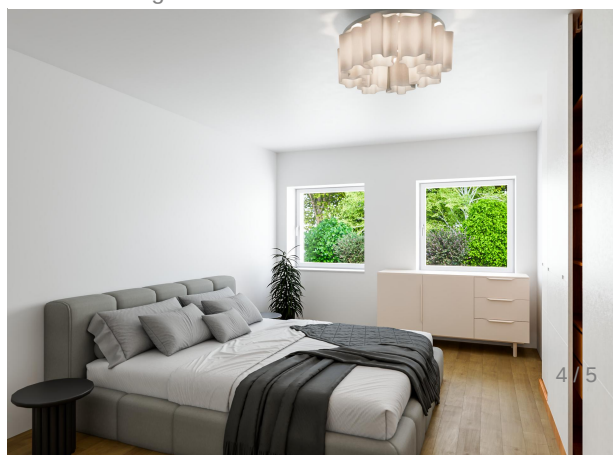
## Bilder

---

Visualisierung Flur



Visualisierung Schlafzimmer



Visualisierung Badezimmer



Treppenhaus



Hausansicht Garten



Grundriss

