



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Terrasse, Garten und See - Was will man mehr?



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_470	<b>Stand vom:</b>	21.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Ort:</b>	13507 Berlin / Tegel	<b>Wohnfläche:</b>	86,27 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<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>	430.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gestz. USt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------------

## Energiepass:

---

<b>Befuerung:</b>	Gas
-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Sophie Kolander	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin / Pankow	<b>Telefon:</b>	+49 176 859 088 22
<b>E-Mail:</b>	sophie.kolander@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die ca. 86,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind optimal aufgeteilt und schaffen eine Symphonie aus Schlaf- und Wohnräumen, die praktischer nicht sein könnte.

Eingangsbereich und Flur bieten ausreichend Platz für eine Garderobe und Schuhaufbewahrung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Darüber hinaus gibt es eine praktische Kammer, die sich perfekt für Haushaltsgegenstände wie Wäscheständer und Staubsauger eignet.

Die beiden Schlafzimmer liegen direkt gegenüber und sind beide circa gleich groß. Sie verfügen jeweils über bodentiefe Fenster bzw. Terrassentüren.

Am Ende des Flurs befindet sich der lichtdurchflutete Wohnraum mit Küche sowie Zugang zum Wintergarten, zur Terrasse und zum eigenen Garten. Die angrenzende Küche verfügt über eine moderne Einbauküche in L-Form mit Kücheninsel, die eine effiziente Nutzung ermöglicht.

Durch eine clevere Raumaufteilung erstreckt sich in der hintersten Ecke ein Arbeitsbereich zum Wintergarten hin. Bei Bedarf könnte dieser auch direkt im Wintergarten eingerichtet werden.

Über eine Treppe von der Terrasse aus gelangt man zum höher gelegenen Garten mit einer Größe von ca. 220 m<sup>2</sup>. Terrasse und Garten bieten eine private Oase, die während der Sonnenstunden für ein angenehmes Ambiente sorgt.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und wird zum 01.02.2025 frei.

Das Hausgeld beläuft sich auf 357 EUR pro Monat.

## Lage:

---

Tegel ist flächenmäßig der zweitgrößte Ortsteil Berlins. Das Objekt liegt nur wenige Gehminuten vom Tegeler Fließ, dem Hauptzufluss des Tegeler Sees, und der Tegeler Hafenbrücke. Die Siedlung gehört zur exklusivsten Wohngegend Tegels und ist äußerst beliebt aufgrund der Nähe zum Ruderclub und diversen Bootsvermietungen. Überregional bekannt ist Tegel vor allem als Standort des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel. Seit 150 Jahren ist Tegel der bevorzugte Ausflugsort für Reinickendorfer und Gäste.

Der Tegeler See und seine Umgebung bieten zahlreiche Freizeitangebote wie Dampferfahrten ins Umland, Tretbootfahrten, Minigolf, Picknickplätze, Fahrradwege, Spaziergänge an der Greenwichpromenade mit den Schiffsanlegestellen und sind so ein beliebtes Ausflugsziel. Sehenswert ist die ehemalige rote Zollbrücke, die „Sechserbrücke“ sowie die Humboldt-Bibliothek. Auf der Halbinsel Reiherwerder, am Nordwestufer des Tegeler Sees und am Rande des Tegeler Forstes, befindet sich die Borsig-Villa. Das ehemalige Landhaus aus dem Jahr 1913 ist für die Öffentlichkeit unzugänglich und wird heute als Akademie des Auswärtigen Amtes genutzt.

Die Berliner Straße bietet mit den abgehenden Seitenstraßen, der Fußgängerzone und dem beliebten Shopping-Center 'Hallen am Borsigturm' ein großes Angebot mit zahlreichen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten, Büros, Cafés und Restaurants. Die Markthalle Tegel in der Gorkistraße, welche eine 100-jährige Geschichte aufweist, wird im Rahmen des Projektes 'Tegel Quartier' derzeit neu eröffnet.

Grund- und Oberschulen sowie Kitas sind im Ortsteil bzw. angrenzenden Quartieren bedarfsgerecht vorhanden. Tegel ist aber auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Die Humboldt-Bibliothek bietet neben einem umfangreichen Medienangebot mit ihrer besonderen Architektur Raum für verschiedenste Kulturveranstaltungen in Tegel. Das nächstgelegene Allgemeinkrankenhaus Vivantes Humboldt-Klinikum befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. In ca. 5 Fahrminuten ist die Auffahrt Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm auf die A111 (E26) erreicht, welche eine Verbindung zur Berliner Stadtautobahn als auch stadtauswärts zum Berliner Ring herstellt. Gute ÖPNV-Anbindung: ca. 350m zum U-Bahnhof Alt-Tegel (U6, Buslinien 124, 125, 220, 222, 133 und diverse Nachtbusse), ca. 700m zum S-Bahnhof Tegel (S25).

## Ausstattung:

---

- hervorragende Lage mit kurzem Gehweg zum See und Tegelort
- Gartenanteil von ca. 285 m<sup>2</sup>
- Terrasse und Wintergarten
- optimale Grundrissgestaltung
- heller Wohnraum
- taghelles Badezimmer mit Wanne
- praktische Abstellkammer

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag 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% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen 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-oberhavel-barnim.com](http://www.kensington-oberhavel-barnim.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Badezimmer



Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer



Terrasse



Gartenansicht



Garten



Luftaufnahme

