



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Charmante Dachgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBT_312	<b>Datum:</b>	02.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Ort:</b>	13403 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	79,83 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	4	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	339.000,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	625,00 €
<b>Hausgeld:</b>	214,84 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl.19 % MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-04-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1987
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	82.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Katharina Berger	<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78
<b>Ort:</b>	10117 Berlin	<b>Telefon:</b>	0176-60379318
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131	<b>E-Mail:</b>	katharina.berger@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese attraktive Dachgeschosswohnung befindet sich in der 4. Etage einer gepflegten Wohnanlage, die 1987 erbaut wurde. Auf ca. 79,9 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei großzügigen Zimmern, hohen Decken und ihrer ruhigen Lage in einer Seitenstraße der Scharnweberstraße in Reinickendorf.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit dunkelgrauen Fliesen. Dieser Bereich bietet reichlich Platz für eine Garderobe und führt direkt zu allen Räumen.

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich die Küche, ausgestattet mit einer funktionalen Einbauküche im gelb-beigen Design, ergänzt durch passende beige Fliesen. Die Küche bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum für all Ihre Kochvorhaben.

Geradeaus gelangen Sie ins Badezimmer, das in warmen Grautönen gefliest ist. Es verfügt über eine Badewanne, die zu entspannten Momenten einlädt, sowie über einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Vom Flur aus gehen weitere drei große Zimmer ab, die mit ihrem gepflegten Parkettboden ein behagliches Wohngefühl vermitteln. Die Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das großzügige Wohnzimmer, links vom Flur, besticht durch seine bodentiefe Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem großen Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Der Balkon, der in den ruhigen Innenhof blickt, lädt zum Entspannen ein.

Neben den Wohnräumen bietet die Wohnung einen eigenen, geräumigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Ein privater Außenstellplatz im abgeschlossenen Innenhof ist ebenfalls inklusive. Für Fahrräder steht den Bewohnern zudem ein gemeinschaftlich genutzter Abstellraum zur Verfügung. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Reinickendorf, einem Bezirk im Nordwesten Berlins, der sich durch seine grüne und gleichzeitig städtische Atmosphäre auszeichnet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der U-Bahnhof Kurt-Schumacher-Platz (U6) ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Berliner Stadtzentrum. Für Autofahrer ist die Nähe zur A111 ebenfalls ein Vorteil, die eine zügige Anbindung an die Innenstadt und den Berliner Ring bietet.

Die Lage punktet mit ihrer Nähe zu Tegel, einem lebendigen Stadtteil, der durch den Tegeler See und den Tegeler Forst zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung bietet. Die grünen Flächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Sportaktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein – ideal für Natur- und Erholungssuchende.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus einer grünen, ruhigen Wohngegend mit bester Anbindung an die Innenstadt und vielseitigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung:

---

### BESONDERHEITEN

- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne
- große Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer

### EXTRAS

- großer Balkon Südwest Ausrichtung zum Innenhof
- Stellplatz

## 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

---

Wohnzimmer



Visualisierung Schlafzimmer



Visualisierung Arbeitszimmer



Küche



Badezimmer



Balkon mit Südwest Ausrichtung



Grundriss

