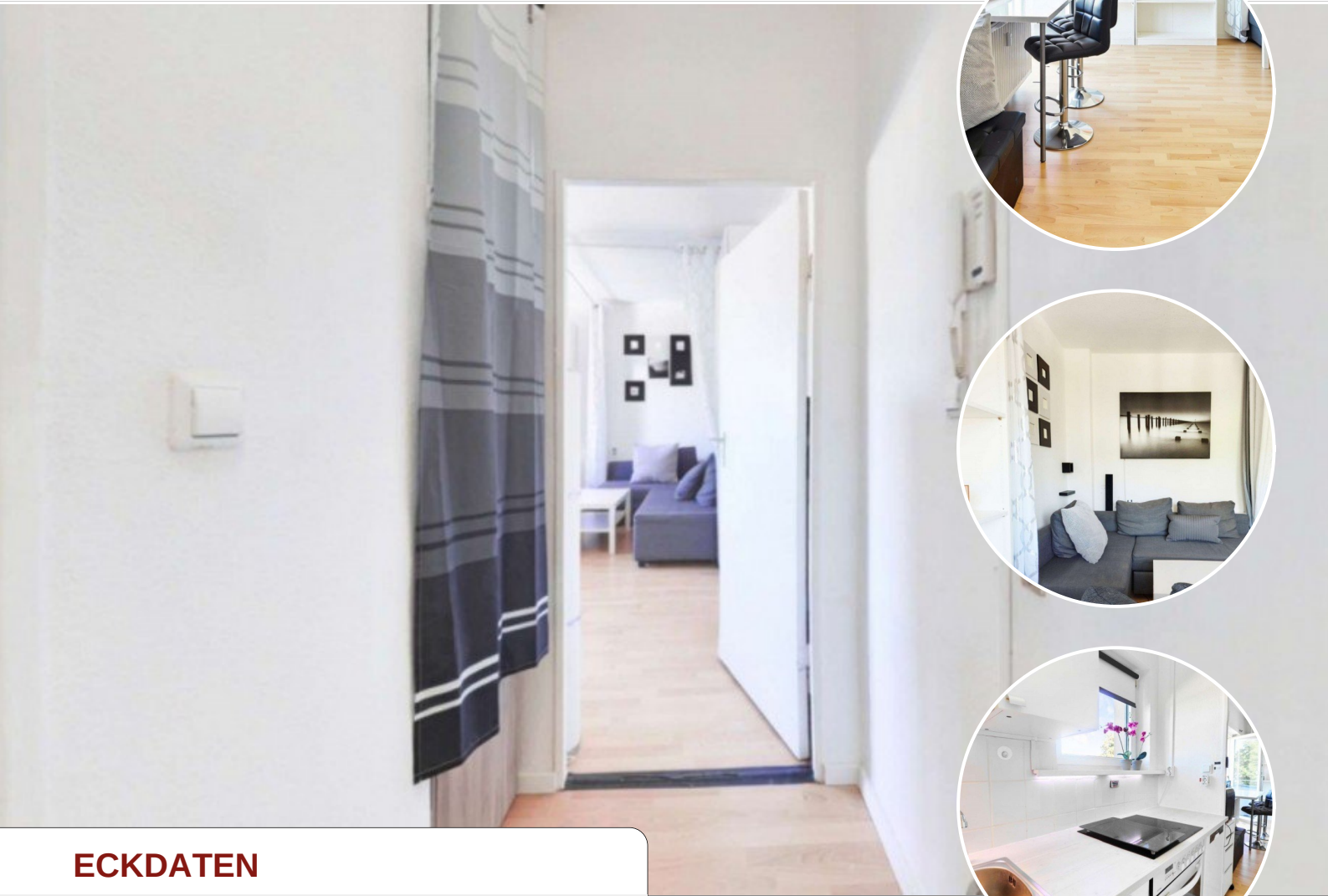




BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Berlin-Lichtenrade



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 12305 Berlin

Baujahr: 1965

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 31 m²

Nutzfläche (ca.): 2 m²

Hausgeld (ca.): 113,43 €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 145.000,-

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

> Wohnung

> Berlin

> 1 Zimmer

> 31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1019



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	12305 Berlin
Baujahr	1965
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	31 m ²
Nutzfläche (ca.)	2 m ²
Kaufpreis	145.000,- €
Hausgeld (ca.)	113,43 €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	120 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-03-25
Energieausweis gültig bis	24.03.2030
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,00 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Objektbeschreibung:

Klein in der Größe - groß in den Möglichkeiten

Ob als erste Eigentumswohnung, komfortabler Zweitwohnsitz in Berlin oder attraktive Kapitalanlage, diese möblierte und bezugsfreie

1-Zimmer-Eigentumswohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt auf rund 31 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss, der den vorhandenen Platz optimal nutzt.

Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und verleihen dem Wohn- und Schlafbereich ein angenehmes Ambiente. Der zeitlose Laminatboden unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck.

Die separate Pantryküche mit Fenster ist ausgestattet mit Kühlschrank, Herd mit Backofen und Waschmaschine und bietet alles für den täglichen Bedarf.

Das Innenliegende Duschbad ergänzt den funktionalen Grundriss.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit einer angenehmen Aussicht. Die lockere Bebauung sowie die zahlreichen Bäume und Grünflächen schaffen ein freundliches und naturnahes Wohnumfeld.

Besonders attraktiv ist die vollständige Möblierung. Neben der Einbauküche gehören auch die vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände zum Verkaufsumfang. Dadurch kann die Wohnung ohne großen Aufwand sofort bezogen oder direkt vermietet werden, ein entscheidender Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Mit einem monatlichen Hausgeld von lediglich 165 EUR bleiben auch die laufenden Kosten überschaubar.

Diese Wohnung eignet sich ideal für:

- * Singles und Berufseinsteiger
- * Berufspendler mit Zweitwohnsitz in Berlin
- * Eltern, die für ihre studierenden oder in Ausbildung befindlichen Kinder eine Eigentumswohnung erwerben möchten
- * Kapitalanleger, die von der dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin profitieren möchten

Bezugsfrei, vollständig möbliert und sofort nutzbar, eine vielseitige Eigentumswohnung mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

Möblierter Verkauf inklusive vorhandener Wohnmöbel
Heller Wohn- und Schlafbereich
Große Fenster mit angenehmem Lichteinfall
Praktische Pantryküche mit Ausstattung und Waschmaschine
Innenliegendes Duschbad
Laminat im Wohnbereich, Fliesen in Küche und Bad
Großzügige Einbauschränke und viel Stauraum

> Wohnung

> Berlin

> 1 Zimmer

> 31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1019



Weißer Innentüren
Sonniger Balkon mit angenehmer Aussicht
Gegensprechanlage
Grüner Innenhof
Gepflegte Wohnanlage

Lagebeschreibung:

Ideale Lage für Alltag, Beruf und Freizeit

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Berliner Ortsteil Lichtenrade, einem gewachsenen Wohngebiet im Süden der Hauptstadt.

Die gepflegte Wohnanlage ist von viel Grün umgeben und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre, ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer Großstadt verbinden möchten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Die S-Bahnhöfe Buckower Chaussee und Schichauweg (Linie S2) sind jeweils in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar und bieten eine komfortable Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nähe:

Ein EDEKA ist in etwa 13 Gehminuten erreichbar, Kaufland liegt rund 6 Fahrminuten entfernt und die METRO erreichen Sie bereits in 3 Fahrminuten.

Darüber hinaus befinden sich Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés, Schulen und Kindertagesstätten im näheren Umfeld.

Die Autobahn erreichen Sie in rund 8 Fahrminuten, wodurch sowohl das Berliner Stadtgebiet als auch das Umland bequem erschlossen werden.

Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 25 Minuten erreichbar und macht den Standort insbesondere für Berufspendler und Vielreisende attraktiv.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Wahl.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Objektbilder:



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer

Eckdaten

- > Wohnung
- > Berlin
- > 1 Zimmer

> 31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1019



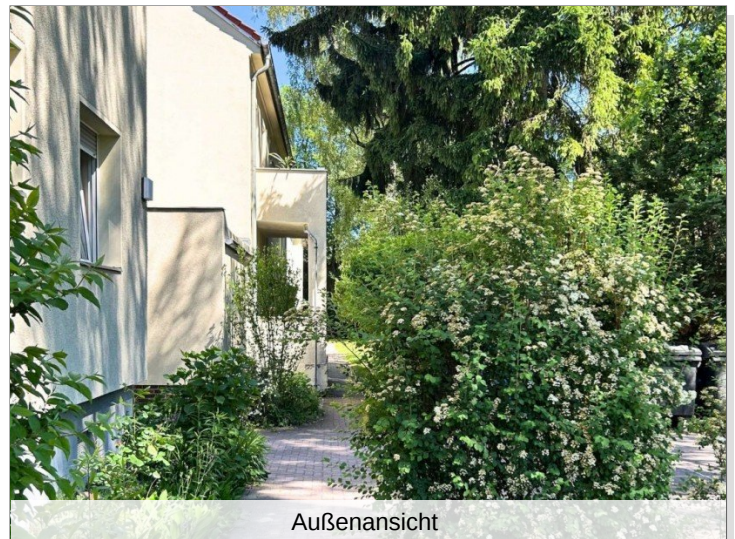
Küche mit offenem Blick zum Wohn- und Schlafbereich



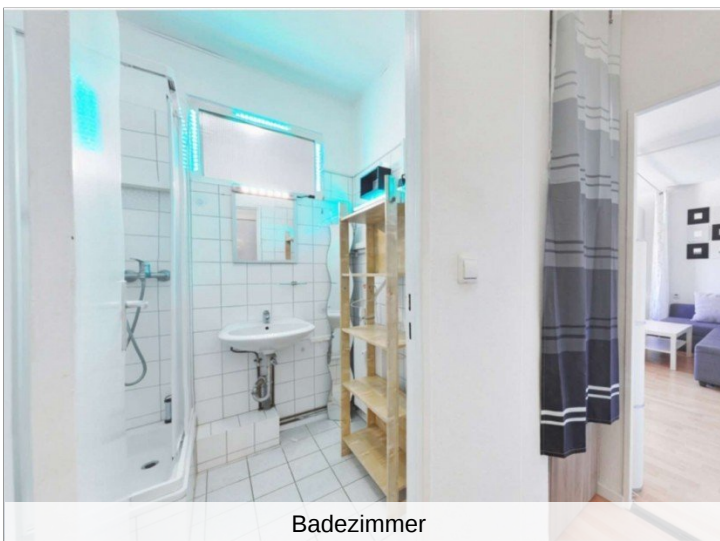
Balkon mit angenehmer Aussicht



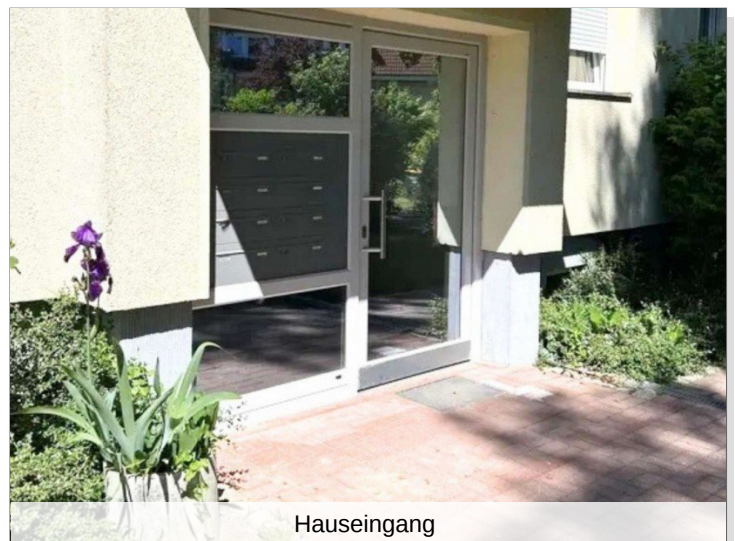
Pantryküche



Außenansicht



Badezimmer



Hauseingang

Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Berlin
> 1 Zimmer

> 31 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1019



BODEWEI  IMMOBILIEN



www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

- > Wohnung
- > Berlin
- > 1 Zimmer

- > 31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1019



Eckdaten

> Berlin

> 31 m² Wohnfläche

Firmendaten:

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

[illegible]

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

> Wohnung

> Berlin

> 1 Zimmer

> 31 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1019



AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.
2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.
3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
 - Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
 - Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
 - Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.
4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.
5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.