



**2-ZIMMRIGES CITY-
APARTMENT UNWEIT
VIKTORIAPARK UND
TEMPELHOFER FELD:
RENOVIERUNGSBEDÜRF
TIGE, HELLE
BALKONWOHNUNG IM
3. OG MIT FAHRSTUHL**

Posted on 13. Dezember 2022

Adresse:: 12101 Berlin-Tempelhof

Größe:: ca. 44 m²

Preis in €: 219.500,-

Typ: Etagenwohnung

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer Wohnanlage, die Ende der 60er Jahre im Bezirk Berlin-Tempelhof errichtet wurde. Ein Fahrstuhl ist vorhanden.

Das kompakte Apartment ist eine perfekte City-Wohnung, sie eignet sich aufgrund der zentralen Lage auch sehr gut als der berühmte „Koffer in Berlin“ und ist sicherlich auch sehr gut vermietbar.

Wie anhand der beigefügten Bildern schnell zu sehen ist, wird der Erwerber dieser Immobilie das Objekt renovieren bzw. sanieren, gerade das Badezimmer entspricht nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack, sicherlich wird man auch die Bodenbeläge erneuern.

Der Grundriss ist allerdings wirklich überzeugend: Über einen kompakten Flur mit kleiner Abstellkammer erschließen sich alle Räume. Dem geräumigen Wohnzimmer ist über die gesamte Breite die große Loggia (mit Sonnenmarkise) vorgelagert, was für besonders gute Lichtverhältnisse sorgt. Das Schlafzimmer wiederum bietet ausreichend Platz, sodass man hier auch ein Doppelbett unterbringen kann. Über ein Oberlicht gelangt Tageslicht in das daneben gelegene Badezimmer, das derzeit mit einer Wanne ausgestattet ist. In der Wohnung wurden erfreulicherweise bereits neue Fenster eingebaut, sie wird zentral beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt individuell über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Die Wohnanlage selbst ist einem ausgesprochen gepflegten Zustand und verfügt über eine sehr komfortable Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 1 Mio €.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger und trockener Kellerraum, darüber hinaus steht der Gemeinschaft ein Trockenraum für Wäsche zur Verfügung. Besonders bequem ist die Tatsache, dass sich auf allen Etagen Müllschlucker befinden. Auf dem Grundstück gibt es weiterhin PKW-Stellplätze, die angemietet werden können, auch Garagenstellplätze sind in der Anlage aktuell verfügbar.

Beschreibung der Lage

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Stadtbezirk Tempelhof, wobei dieser hier gerade erst beginnt, überquert man die Dudenstraße, so befindet man sich bereits in Kreuzberg. Zu Fuß gelangt man nicht nur in wenigen Minuten in den Viktoriapark mit dem Wasserfall am Kreuzberg, sondern auch auf das weitläufige Tempelhofer Feld, das zu einer der bevorzugten innerstädtischen grünen Oasen geworden ist. Perfekte Einkaufsgelegenheiten bietet die Manfred-von-Richthofen-Straße, zum ausgedehnten Bummeln lädt wiederum der sehr beliebte Bergmannkiez mit den schönen gründerzeitlich geprägten Seitenstraßen ein. Hier findet man zahlreiche gute Restaurants und Cafés, angesagte Shops und Boutiquen sowie die sanierte Marheineke-Markthalle.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist nahezu perfekt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Platz der Luftbrücke mit der U-Bahn-Linie 6, die eine Verbindung nach Mitte herstellt. Darüber hinaus fahren zahlreiche Buslinien auf der Dudenstraße, dem Mehring- und dem Tempelhofer Damm.

Über den Tempelhofer Damm gelangt man wiederum in nur wenigen Minuten auf die Stadtautobahn

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,

Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90

Zuständige Kammer: IHK Berlin

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen.

Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin