BAYERISCHES VIERTEL IN SCHÖNEBERG: RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜD-BALKON IM HOCHPARTERRE

Posted on 30. September 2024

Adresse:: 10779 Berlin-Schöneberg

Größe:: ca. 50,65 m²

Preis in €: 239.000,-

Typ: Hochparterre

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, bezugsfreie Wohnung befindet sich in der Hochparterre-Etage einer gepflegten Eigentumswohnanlage mit 33 Wohneinheiten, die Ende der 50er Jahre auf einem ca. 1.030 m² großen Eckgrundstück erbaut wurde. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, lässt sich aber mit wenig Aufwand zu einem gemütlichen und absolut ruhigen Zuhause nach eigenem Geschmack ausbauen.

Die Wohnanlage wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt in der Wohnung dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer. Die Eigentümergemeinschaft hat bereits einen Antrag auf Anschluss an das Fernwärmenetz gestellt, allerdings ist mit der Realisierung dieses Vorhabens frühestens 2025 zu rechnen.

In den letzten Jahren wurden einige Instandsetzungen in der WEG durchgeführt, so wurden 2008 die Innenaufzüge aufgearbeitet, 2010 erfolgte die Sanierung der Einzelbalkone. Es wurden Kunststoff-Isolierglasfenster in den Treppenhäusern eingebaut (2013), auch in der Wohnung sind bereits moderne Kunststoff-Fenster vorhanden. Eine neue Aluminium-Eingangstür mit Klingeltableau wurde 2014 installiert. Die Treppenhäuser wurden wiederum 2015 malermäßig instandgesetzt, 2022 wurde im Hof ein überdachter Fahrradstellplatz geschaffen.

Die Eigentümergemeinschaft hat aktuell eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 85.716,53 (Stand zum 31.12.2023), wovon auf die zu verkaufende Wohnung Nr. 1 anteilige € 2.522,20 entfallen, die auf den Käufer übergehen.

Raumaufteilung

Über eine kleine Diele mit Abstelllnische wird die kompakte Wohnung erschlossen. Von dem ca. 22 m² großen Wohnzimmer gelangt man auf einen nach Süden ausgerichteten Balkon mit Blick auf das Grundstück. Das zweite kleinere Zimmer lässt sich perfekt als Schlafzimmer nutzen. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet. In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Beschreibung der Lage

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in Schöneberg, einem der beliebtesten innerstädtischen Bezirke von Berlin. Gleich drei schön gestaltete Plätze sind fußläufig erreichbar, der besonders attraktive Viktoria-Luise-Platz mit sommerlichen Cafés und Restaurants, der Prager Platz mit Supermärkten und einem großen Fitness- und Wellness-Studio und allen voran der Bayerische Platz mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Arzt-Praxen und der U-Bahn-Linie 7.

Der bei Anwohner und Touristen gleichermaßen beliebte Winterfeldt-Markt ist in wenigen Minuten zu Fuß

zu erreichen, auch der Weg zum KadeWe und zum Tauentzien / Kurfürstendamm ist ausgesprochen kurz. Auf der Martin-Luther-Straße stehen einige Buslinien zur Verfügung, am Viktoria-Luise-Platz verkehrt wiederum die kurze U-Bahn-Linie 4 mit den jeweiligen Endstationen Innsbrucker- und Nollendorf-platz.

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