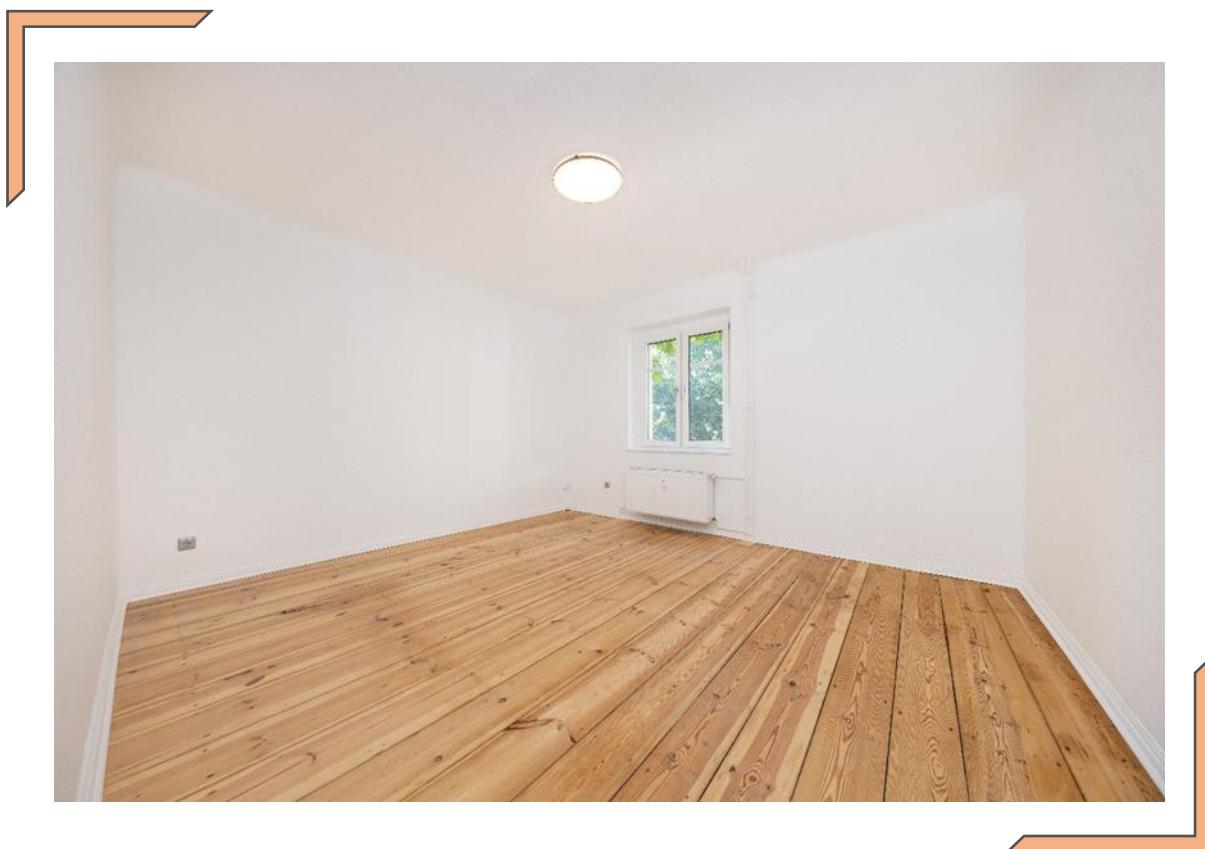


KAUFEN, STATT MIETEN

Renovierte Altbauwohnung

in Berlin



ONLINE-360°-RUNDGANG:

<https://360.immophoto.de/vr/Heidekampweg-21/>

Anschrift: Heidekampweg 21, 12437 Berlin-Baumschulenweg

WOHNFLÄCHE	~ 38 M ²
ETAGE	2. OG
ZIMMER	1 + Küche + Badezimmer
BAUJAHR	um 1925
VERMIETUNG	Sofort bezugsfrei

Kaufpreis: 199.000 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Angeboten wird eine sehr gut geschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 38 qm im ruhigen Ortsteil Berlin-Baumschulenweg in Treptow.

Der Kauf dieser charmanten und frisch renovierten 1-Zimmer-Eigentumswohnung in Berlin-Baumschulenweg bietet die perfekte Gelegenheit, sich unabhängig von Mietsteigerungen in der Hauptstadt zu machen und langfristig in die eigene Zukunft zu investieren. Gerade für Menschen, die bisher über eine Mietwohnung nachgedacht haben, kann der Schritt ins Eigentum besonders attraktiv sein. Statt steigender Mieten zahlt man in die eigene Immobilie ein, profitiert von zukünftigen Wertzuwächsen und schafft sich die Perspektive, später mietfrei zu wohnen – in Berlin ein immer wichtiger werdender Vorteil. Sollte sich Ihre Lebenssituation einmal ändern, lässt sich diese Wohnung aufgrund Ihrer Größe, Lage und Qualität auch ideal vermieten.

Die attraktive Eigentumswohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, eine getrennte Küche und ein Wannenbad. Die Wohnung besticht mit originalen, frisch aufgearbeiteten Altbau-Dielen und befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand, da sie kürzlich zur Eigennutzung renoviert wurde.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in einem um 1925 errichteten und sorgfältig instand gehaltenem Mehrfamilienhaus. Um 2000 wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt. Es wurden die Stränge, die Heizung, die Fenster, die Elektrik erneuert sowie das Dach neu eingedeckt. Entsprechend befindet sich das Haus heute in einem sehr guten Allgemeinzustand; weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant. Die solide Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft bietet zusätzliche Sicherheit für die Zukunft.

Das Objekt wird durch eine Gaszentralheizung mit Wärme versorgt, welche jährlich durch eine Fachfirma gewartet wird. Ein aktueller Energieausweis liegt vor und kann auf Anfrage selbstverständlich eingesehen werden.

Gut zu wissen: Sie kaufen diese Wohnung direkt vom Eigentümer und sparen dabei über 7.000 € Maklercourtage.

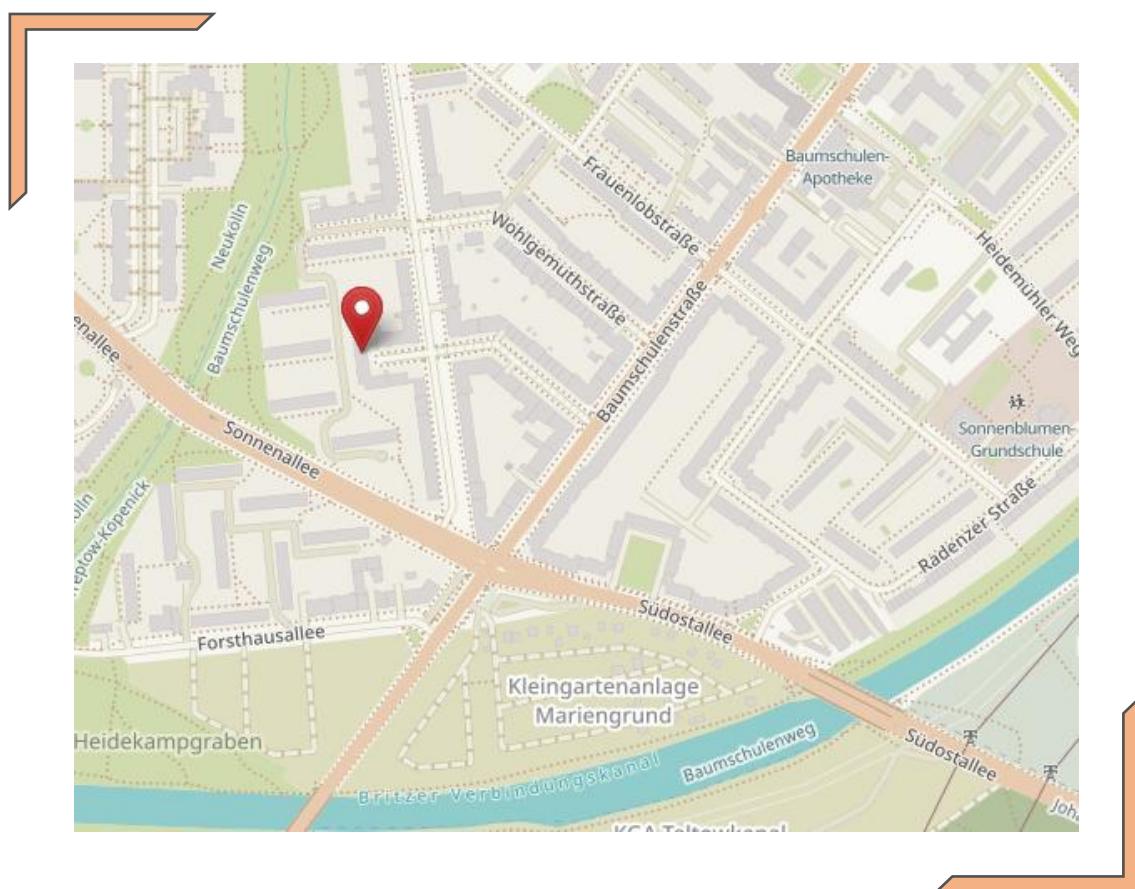
LAGE

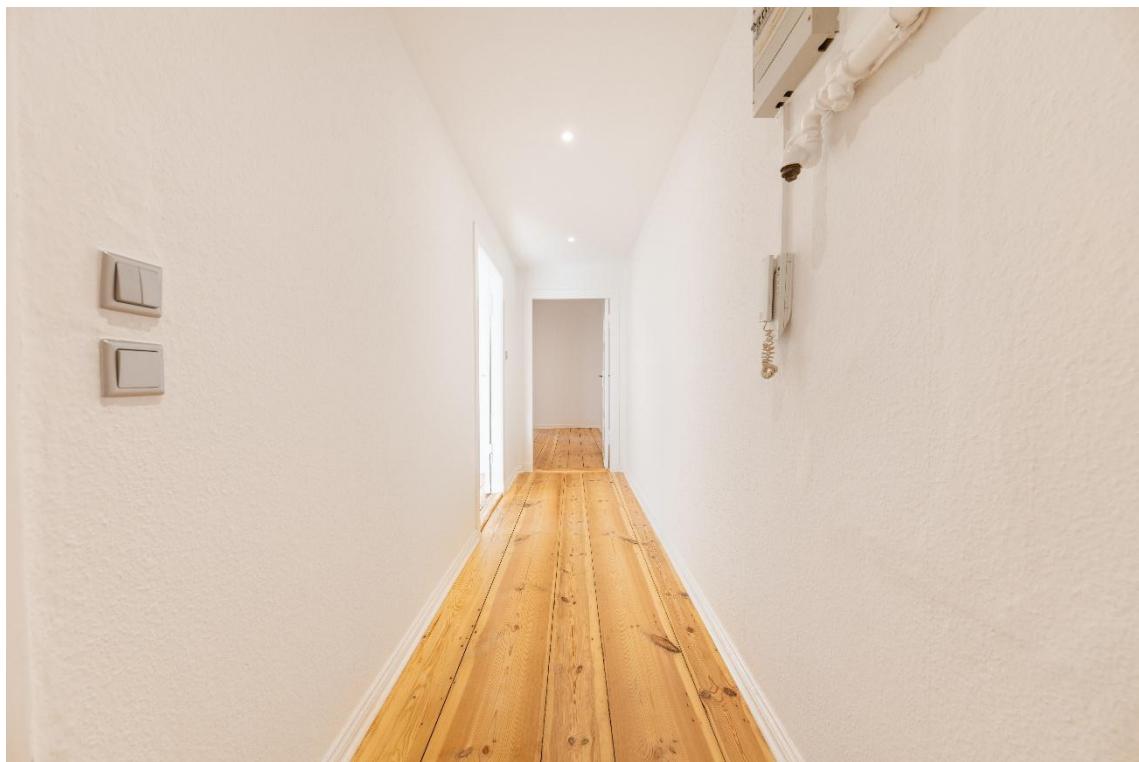
LAGEBESCHREIBUNG

Unweit der Spree und dennoch zentral

Das Objekt befindet sich im Südosten Berlins, im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, genauer gesagt im Ortsteil Baumschulenweg. Die zentrale Lage kombiniert mit der ruhigen Sackgasse, in der die Wohnung liegt, bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Berlin-Baumschulenweg besticht durch seine familienfreundliche Umgebung und die exzellente Anbindung zur Innenstadt. Hier findet sich eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und Natur. Die Spree fließt in unmittelbarer Nähe, und auch der weitläufige Treptower Park ist mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten erreichbar. Alles, was man für den Alltag braucht, ist fußläufig erreichbar. Entlang der Baumschulenstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Kindergärten, Schulen und diverse Arztpraxen sind ebenfalls in der nahen Umgebung zu finden. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der S-Bahnhof „Baumschulenweg“ bietet Verbindungen mit den Linien S45, S46, S47, S8, S9 und S85 sowie verschiedenen Buslinien. Vom S-Bahnhof Baumschulenweg erreichen Sie das Ostkreuz in nur 7 Minuten, die Warschauer Straße in 10 Minuten und den Alexanderplatz in 16 Minuten. Mit dem Auto ist die B96a in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Stadtautobahn.

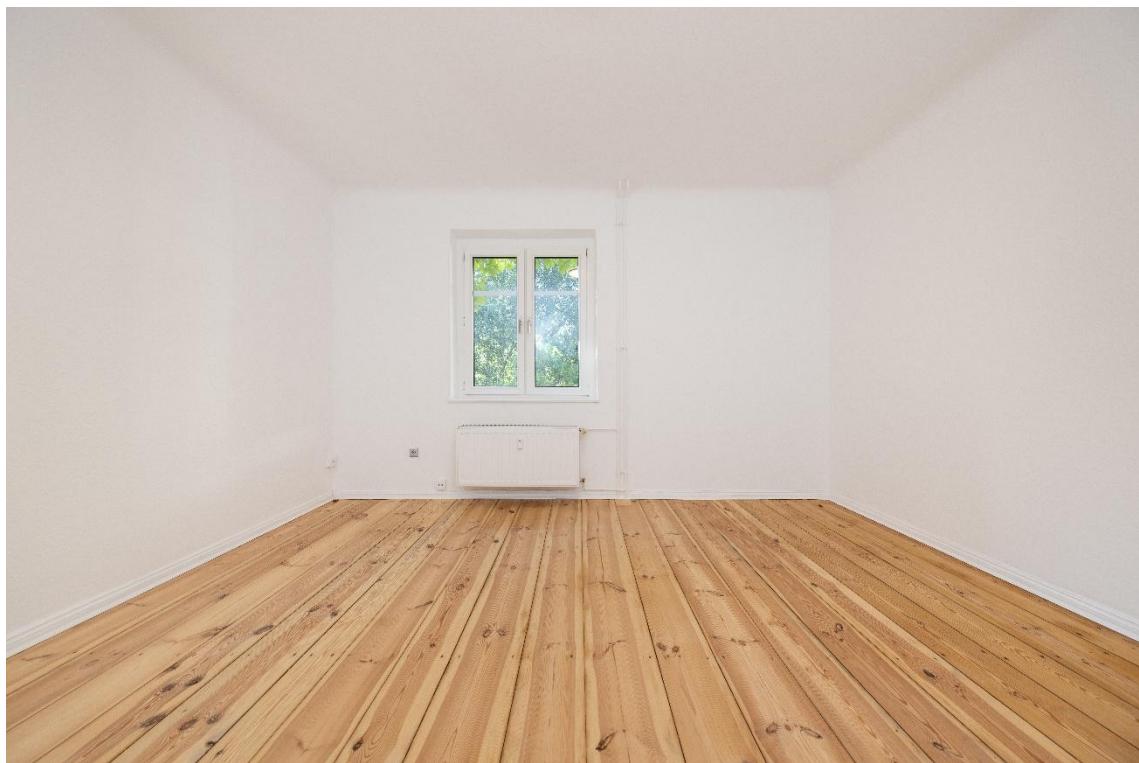
LAGEKARTE



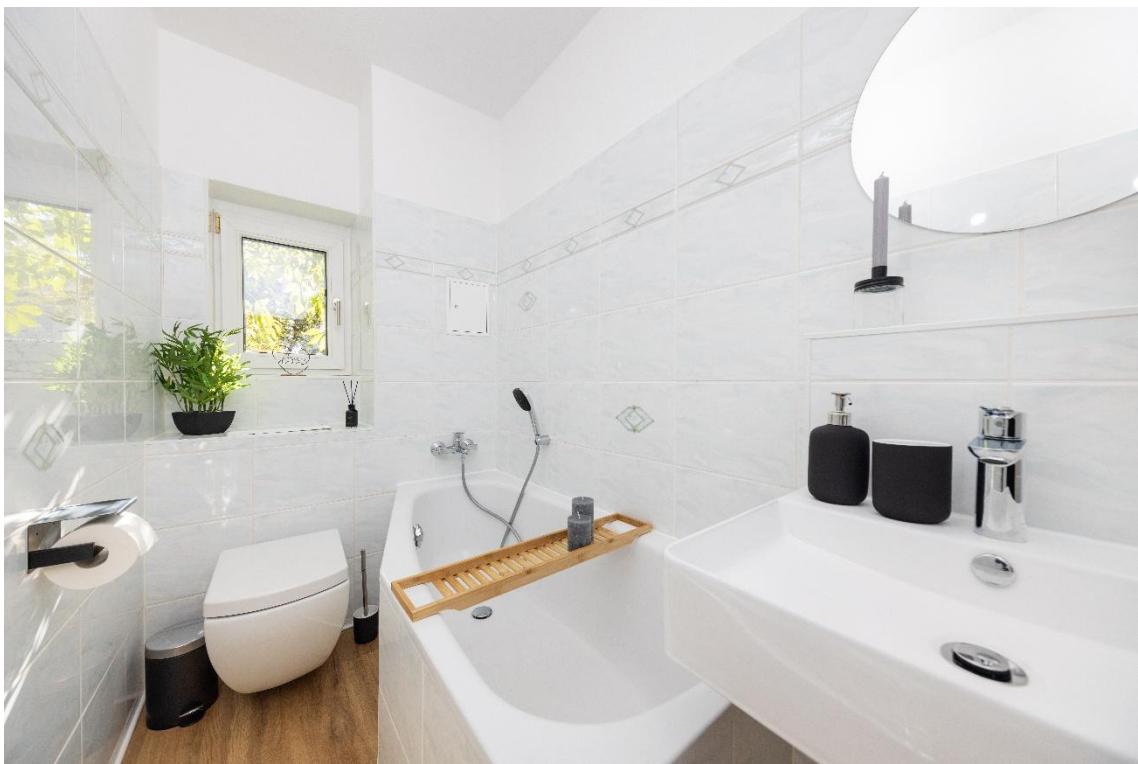
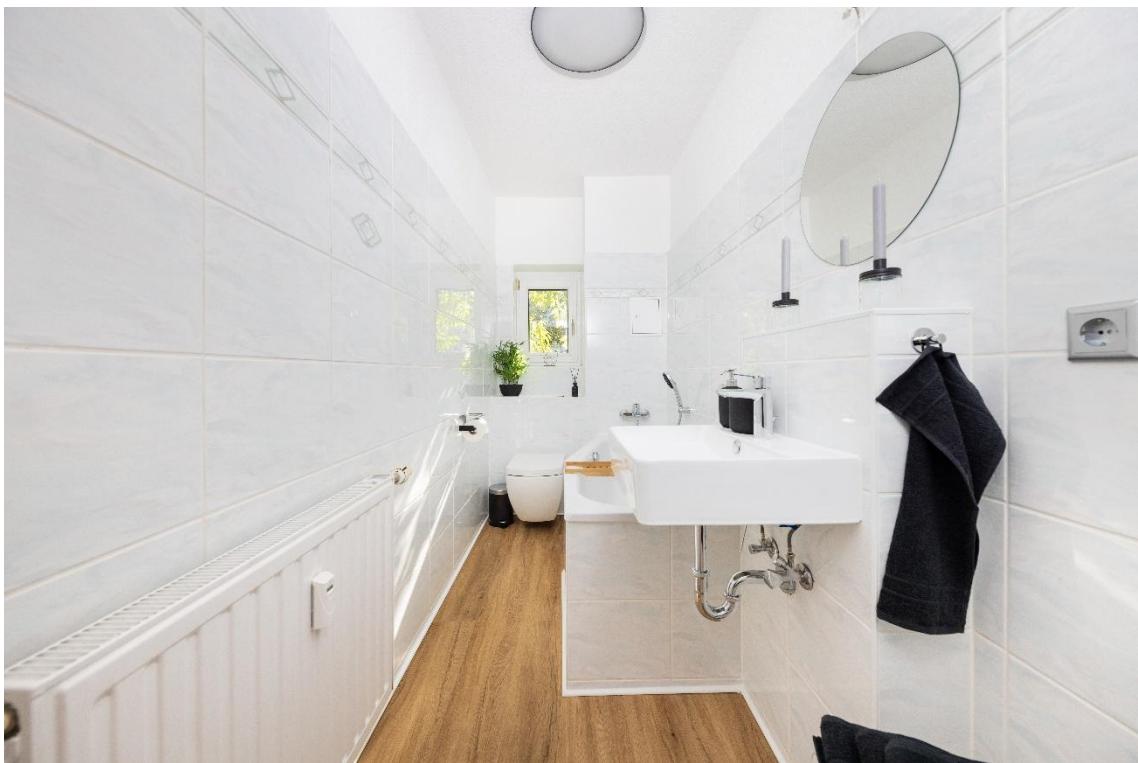




Beispielhafte Einrichtung mittels KI erstellt.



Beispielhafte Einrichtung mittels KI erstellt.







GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

HAUSEINGANG



HAUSANSICHT VORNE



HAUSANSICHT VORNE



BLICK IN DIE SACKGASSE



GEPFLEGTES TREPPENHAUS



HAUSANSICHT HINTEN



ZUGANG VON HINTEN



ANLAGE MIT FAHRRADSTELLPLÄTZEN



ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Heidekampweg 21
Stadt-/Ortsteil	12437 Berlin-Baumschulenweg

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	199.000 €
Provision	provisionsfrei, direkt vom Eigentümer
Verfügbar ab	Ab sofort
Aktuelle Nutzung	Unvermietet, bezugsfrei

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	~ 38 m ²
Grundstücksgröße gesamt	ca. 2584 m ²
Anzahl Zimmer	1 + Küche + Badezimmer
Anzahl Kellerräume	1

HEIZUNG

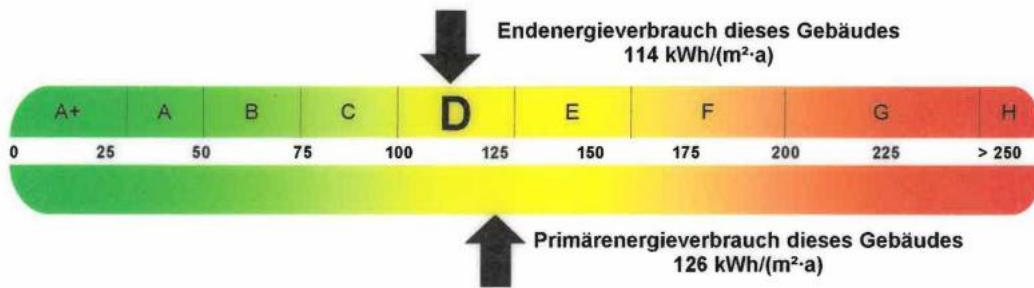
Baujahr Heizung	Zentralheizung, 1999
Befeuerung	Erdgas
Heizungsart	Heizkörper

TEILUNGSERKLÄRUNG

Teilungserklärung wurde erstellt von	Notar Lothar Böninger
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung	154 von 10.000 Miteigentumsanteilen
Einheit	Nr. 29

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	16.01.2028
End-Energieverbrauch	114,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	Erdgas



KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN

Ansprechpartner	Michael Gandt
E-Mail-Adresse	gandtimmo@web.de
Telefonnummer	+49 1522 2685929
Mögliche Besichtigungstermine	Nach Absprache
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne auf persönlicher Nachfrage zu.