



PICHELSDORFER STRAÙE 30
13595 BERLIN-SPANDAU

EIN
ZUHAUSE
MIT
GESCHICHTE:

3-ZIMMER-
WOHNLÜCK
MIT LOGGIA
IN DER
HISTORISCHEN
SIEDLUNG
BIRKENWÄLDCHEN

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN





SEITENANSICHT GEBÄUDE RECHTS









Stadt: Berlin
Bezirk: Spandau
Ortsteil: Wilhelmstadt
Adresse: Pichelsdorfer Straße 30
13595 Berlin

Kaufpreis gesamt: 255.000 EUR

Objektart: Etagenwohnung

Objektzustand: gepflegt

Baujahr: 1926

Etagen: 4

Lage der Einheit: Vorderhaus 1. OG links

Zimmer: 3

Ausstattung: normal

Wohnfläche: ca. 62,63 qm





Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1926 in solider Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses, welches zur historischen Siedlung Birkenwäldchen gehört. Diese zwischen 1926 und 1928 von dem renommierten Architekten Richard Ermisch – der auch das Strandbad Wannsee entwarf – erbaute Wohnanlage prägt mit ihrer expressionistischen Architektur den Charakter des ganzen Viertels. Das vierstöckige Gebäude besticht durch seine markante Klinkerfassade in Kombination mit rosafarbenen Putzelementen, die den architektonischen Charme der 1920er Jahre widerspiegelt. Ein gepflegter Vorgartenbereich mit Rasenflächen und einem gepflasterten Zuweg rahmt das Gebäude harmonisch ein und unterstreicht das ansprechende äußere Erscheinungsbild.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen einladenden, roten Eingangsbereich. Im Inneren empfängt Sie ein helles und gepflegtes Treppenhaus, das mit seinem klassischen schwarz-weißen Fliesenboden im Schachbrettmuster historische Akzente setzt. Über den Treppenaufgang, der durch ein stilvolles, geschwungenes Geländer mit gelben geometrischen Formen und roten Stufenbelägen charakterisiert ist, gelangen Sie bequem in das erste Obergeschoss, wo sich die Wohnung auf der linken Seite befindet.

Die Wohneinheit überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 62,63 qm mit einem durchdachten Grundriss und einer freundlichen, lichtdurchfluteten Atmosphäre. Deckenhöhen von bis zu ca. 2,71 m verleihen den Räumlichkeiten ein angenehmes Raumgefühl. Weiße Kassettenüren und klassische Sprossenfenster runden das stimmige Gesamtbild ab.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den ca. 5,04 qm großen Flur, der mit weißen Paneelwänden gestaltet ist und zentral alle Räumlichkeiten der Wohnung erschließt. Das Herzstück der Wohnung bildet dabei das ca. 14,43 qm große Wohnzimmer. Der Raum besticht durch seinen originalen Echtholz-Dielenboden und eine großzügige, doppelflügelige Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur ca. 4,73 qm großen Loggia mit West-Ausrichtung.



Die separate Küche ist auf ca. 10,47 qm mit einer modernen, vollausgestatteten Einbauküche versehen. Weiße Hochglanzfronten harmonisieren elegant mit dem Kork-Fliesenboden und den beidseitigen Arbeitsplatten in Holzoptik. Hochwertige Elektrogeräte namhafter Hersteller sowie ein Gasherd lassen keine Wünsche offen, während ein großes Doppelkasten-Sprossenfenster für optimale Belüftung und natürliche Belichtung sorgt.

Das Badezimmer mit einer Größe von ca. 4,05 qm wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitlos-eleganten Design mit weißen Wandfliesen und dunklem Fliesenboden. Es verfügt über eine barrierefreie Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung, ein wandhängendes WC mit innenliegendem Spülkasten sowie einen modernen Waschtisch mit Unterschrank. Ein praktischer Handtuchheizkörper und zwei erneuerte Fenster, die für viel Tageslicht sorgen, komplettieren die durchdachte Ausstattung.

Zwei weitere Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Lebenssituationen. Das größere der beiden stellt auf ca. 20,77 qm viel Raum zur individuellen Entfaltung und Platz als geräumiges Schlafzimmer bereit. Das dritte Zimmer ist mit seinen ca. 5,5 qm hingegen kompakter geschnitten und eignet sich als ruhiges Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder separaten Ankleideraum.

Ein eigenes Kellerabteil, für das ein Sondernutzungsrecht besteht, sorgt mit einer Nutzfläche von ca. 19,32 qm für viel zusätzlichen Stauraum und rundet dieses Angebot stimmig ab.







STAGED WOHNZIMMER

+ ca. 14,43 qm
+ Echtholz-Dielenboden
+ direkter Zugang zur Loggia











+ ca. 4,73 qm
+ West-Ausrichtung





Stadt:	Berlin
Bezirk:	Spandau
Ortsteil:	Wilhelmstadt
Adresse:	Pichelsdorfer Straße 30, 13595 Berlin
Kaufpreis:	255.000 EUR
Hausgeld:	213,45 EUR pro Jahr
Instandhaltungsrücklage:	bei der Hausverwaltung bereits angefragt
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1926
Etagen:	4
Lage der Einheit:	1. OG links
Zimmer:	3
Ausstattung:	normal
Wohnfläche:	ca. 62,63 qm
Grundstücksgröße:	aktueller Grundbuchauszug bereits angefordert
Miteigentumsanteile:	aktueller Grundbuchauszug bereits angefordert
Denkmalschutz:	ja (Siedlung Birkenwäldchen)
Milieuschutz:	ja (Wilhelmstadt)



Einbauküche:	voll ausgestattete, moderne Einbauküche
Balkon / Loggia:	vorhanden (ca. 4,73 qm, West-Ausrichtung)
Keller:	vorhanden (ca. 19,32 qm, Sondernutzungsrecht)
Deckenhöhen:	Flur (ca. 2,62 m), Wohnzimmer (ca. 2,69 m), Zimmer 2 (ca. 2,68 m), Zimmer 3 (ca. 2,71 m), Badezimmer (ca. 2,42 m), Küche (ca. 2,71 m)
Fensterart:	Zweifachverglasung
Bodenbeläge:	Echtholz-Dielenboden (Wohnzimmer), Laminat (Flur), Kork-Fliesen (Küche), Fliesen (Badezimmer), Teppichboden (Zimmer 2 und 3)
Internetanschluss:	Kabelinternet mit bis zu 1.000 Mbit/s (laut Vodafone), VDSL-Internet mit bis zu 250 Mbit/s (laut Telekom)
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G, 5G+ Gaming
Heizung:	Etagenheizung
WW-Aufbereitung:	dezentral
Energieträger:	Gas
Energieausweis:	wird nicht benötigt aufgrund des Denkmalschutzes
Letzte Sanierungsmaßnahmen:	+ Modernisierung Badezimmer: barrierefreie Dusche, Fliesenboden, Erneuerung der beiden Fenster, innenliegender Spülkasten, wandhängendes WC + Modernisierung Küche
Käuferprovision:	3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort bezugsfrei

* 3,57 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient und fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserer Auftraggeberin übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





STAGED KÜCHE



+ ca. 10,47 qm
+ vollausgestattete,
moderne Einbauküche







+ ca. 4,05 qm
+ modernes Design
+ barrierefreie Dusche





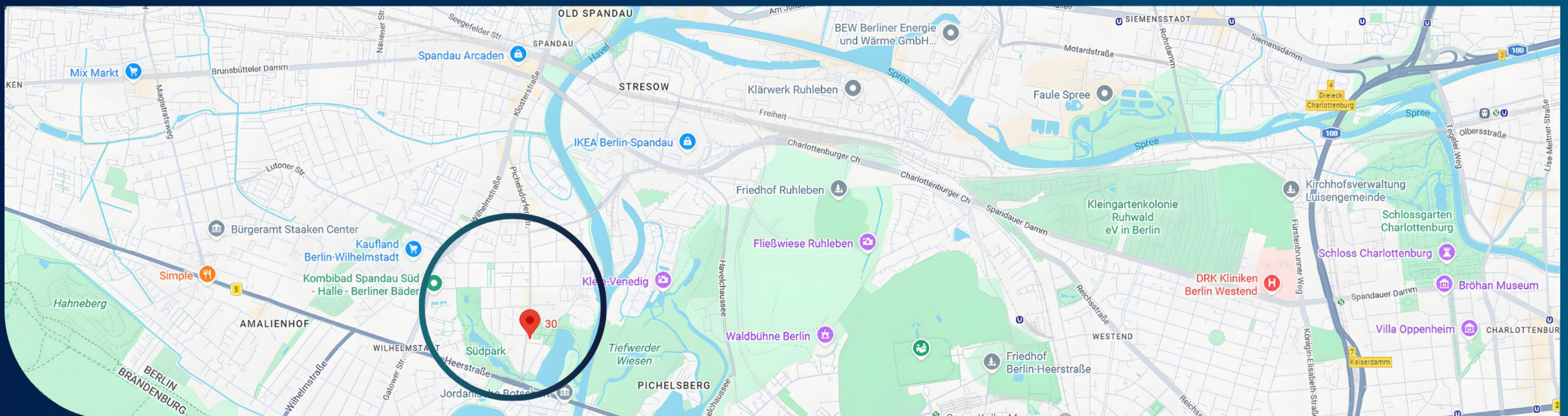
Willkommen in Wilhelmstadt, einem der facettenreichsten Ortsteile im Herzen des Berliner Bezirks Spandau. Der Wohnstandort befindet sich in einer lebendigen Wohngegend, die durch ihre einzigartige Balance zwischen städtischem Leben und entspannter Wohnatmosphäre in naturnaher Idylle besticht.

Das Nahversorgungsangebot in der näheren Umgebung deckt sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens umfassend ab. Für größere Besorgungen ergänzen die nahegelegenen Spandau Arcaden das vielschichtige Angebot mit über 100 Fachgeschäften, Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen. Nur wenige Minuten entfernt lockt zudem die historische Altstadt Spandau mit der größten zusammenhängenden Fußgängerzone Berlins, charmanten Gassen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Der unmittelbar angrenzende Südpark sowie der Grimnitzsee, ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet, laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein und bieten ideale Bedingungen zur Naherholung und aktiven Freizeitgestaltung. Ein kulturelles Highlight in der näheren Umgebung ist die weltberühmte Waldbühne, die in den Sommermonaten mit spektakulären Open-Air-Konzerten vor einer atemberaubenden Kulisse begeistert. Ebenso beeindruckend ist die Zitadelle Spandau, eine der am besten erhaltenen Renaissancefestungen Europas. Sie dient heute als bedeutendes Kulturzentrum für Ausstellungen und Konzerte.

Ein dichtes Netz an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen unterstreichen den familien- und kinderfreundlichen Charakter des Wohnstandortes.

Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gewährleistet eine schnelle Verbindung zum Bahnhof Spandau. Von dort aus haben Sie sowohl Anschluss an die S- und U-Bahn als auch an den Fern- und Regionalverkehr. Die südlich verlaufende Heerstraße (B5) ermöglicht Autofahrern zudem eine zügige Anbindung an das Brandenburger Umland und das überregionale Straßennetz.



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Tankstelle, E-Auto-Ladestationen	0,2 - 1,5 km
+ Apotheke, ALDI Nord, Alnatura Markt, Kaufland, Lidl, Netto, Penny, Rewe, Rossmann	0,3 - 1,8 km
+ Bauhaus, IKEA, OBI	1,4 - 2,5 km
+ Spandau Arcaden (über 100 Shops, Restaurants und Dienstleistungsanbieter, u.a. Blume 2000, dm, decathlon, Douglas, Edeka, McPaper, Media Markt, Postbank, Rossmann, Thalia)	2,1 km
+ Altstadt Spandau (größte Fußgängerzone Berlins, Vielzahl an Geschäften und Restaurants)	2,5 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

+ Grimnitzseepark, Grimnitzsee, Havelufer & Südpark	0,1 - 0,6 km
+ Kombibad Spandau Süd	1,1 km
+ Waldbühne (eine der schönsten Freilichtbühnen Europas mit Weltklasse-Events)	3 km
+ Zitadelle Spandau (bedeutende Festungsanlage aus der Zeit der Hochrenaissance, Veranstaltungsort & Kulturzentrum)	3,2 km

KINDERBETREUUNG & BILDUNGSEINRICHTUNGEN

+ Kitas u.a. Hoppetosse, Pichelsdorfer Zwerge, Senfkornbande, Wassergeister	0,2 - 0,4 km
+ Grundschulen u.a. Am Birkenhain, Christoph-Földerich-Schule, Paul-Moor-Schule, Wilhelmstadt Grundschule	1,1 - 2,1 km
+ weiterführende Schulen u.a. Bertolt-Brecht-Oberschule, Carlo-Schmid-Oberschule, Freie Georgschule (Waldorf), Wilhelmstadt Oberschule & Gymnasium	0,5 - 1,3 km

VERKEHRSANBINDUNG

+ Bushaltestellen (M36, M49, X34, X49)	0,1 - 0,5 km
+ S-Bahnhof Spandau (S3, S9, Regional- und Fernverkehr ICE, RB & RE)	2 km
+ U Rathaus Spandau (U7)	2,2 km
+ A100, A115	6,4 - 6,8 km





STAGED SCHLAFZIMMER



+ ca. 20,77 qm





STAGED ARBEITSZIMMER





+ ca. 5,5 qm





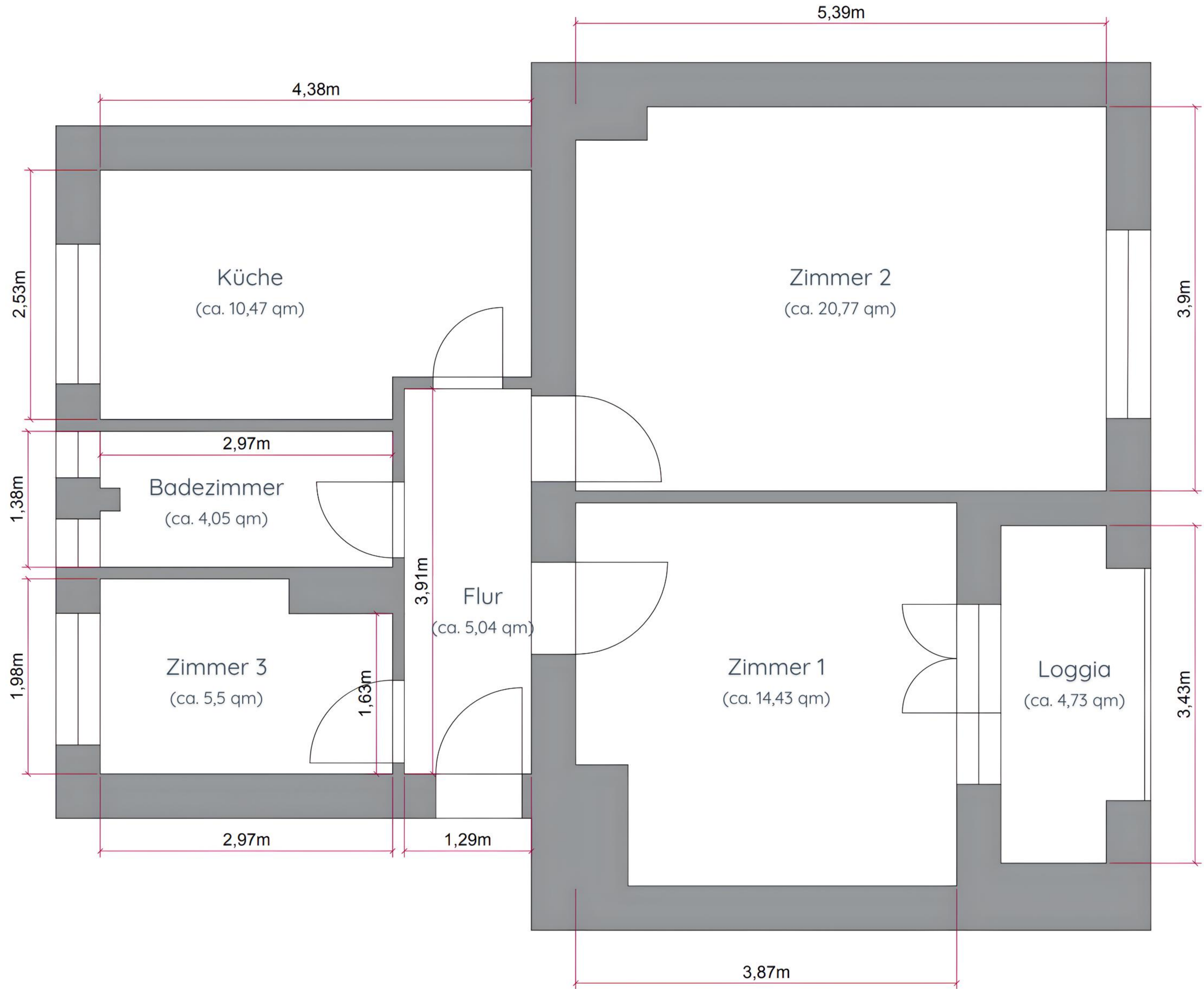
BLICK AUF DIE HISTORISCHE SIEDLUNG BIRKENWÄLDCHEN





BLICK IN DEN GRIMNITZSEEPARK





IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN**

Immobilien Spezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin
M +49 163 6845734 | immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)