



**RESERVIERT**

**Grebe**  **Immobilien**

**+++ 1. Obergeschoss + 2 Bäder + Einzugsfertig + 2 Stellplätze + inkl. Küche +++**

**Riemenschneiderweg 98, 12157 Berlin**



**Kaufpreis**  
645.000,00 €



**Zimmer**  
4



**Etage**  
1



**Wohnfläche**  
123 m<sup>2</sup>





## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Wohnung zum Kauf

Immobilientyp: Wohnung

Baujahr: 1965

Kaufpreis: 645.000 €

Heizungsart: Fernheizung

Befeuerungsart: Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Gas

Provision: 3,57% inkl. 19% Ust. vom Kaufpreis.

Bezugsfrei ab: sofort!

Wohnfläche: 122,84 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 4

Zimmer: 4

Einbauküche: Ja

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 2

Bad: Wanne, Dusche, Fenster

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 2

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: gepflegt

Boden : Parkett, Teppich

Preisinformation: In dem Kaufpreis der Wohnung ist enthalten der Ablösebetrag für die Küchenmöbel inkl. Geräte sowie die zwei Pkw-Stellplätze und die beiden großen Schränke in zwei Schlafzimmern.

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 140.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: E

Wesentlicher Energieträger: BLOCK

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen in der frisch renovierten Eigentumswohnung in ruhiger Lage mit viel Grün und unverbaubaren Ausblick im 1. Obergeschoss. Ihre neue Wohnung bietet eine fantastische Lage kombiniert mit gehobenem Wohnambiente. Der vollüberdachte große Balkon mit optimaler Himmelsausrichtung bietet beste Voraussetzung für herrliche Sommerabende mit der Familie und Freunden. Der alte Baumbestand rund um die Wohnung lässt Sie schnell vergessen, dass Sie am Puls der Zeit von Politik und Kultur leben.

Das Gebäude wurde 1965 erbaut und 1998 in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) umgewandelt. Bis 1998 wurde die Immobilie als Schwesternwohnheim genutzt. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 15 Eigentumswohnungen. Zur Wohnung gehören noch zwei Pkw-Stellplätze sowie zwei Kellerräume.

In 2005 und 2006 wurde die Wohnung vollständig saniert und renoviert. Sie wurde dann ausschließlich von den Verkäufern bewohnt.

Der Gemeinschaftsgarten mit einem kleinen Spielplatz steht exklusiv den Hausbewohnern zur Verfügung. Ein Gemeinschaftskeller bietet Platz für die Fahrräder und ein weiterer für Ihre Wäsche.

Die Wohnküche ist wohl eines der Highlights neben dem familienfreundlichen Raumkonzept von ihrer neuen Wohnung. Sie ist ausgestattet mit hochwertigen Küchenmöbeln sowie modernen Elektrogeräten (Brinkmann/Siemens) ergänzt durch eine elegante Granitarbeitsplatte. Ach übrigens, die Spülmaschine ist neu!

Die Kunststofffensterfronten in allen Zimmern inklusive Raffrollos sowie stilvolle Glastüren verleihen der Wohnung eine besondere Eleganz, während Villeroy & Boch Fliesen in den Badezimmern ein zeitloses Ambiente schaffen.

Die beiden Badezimmer sind der Garant, dass morgens die ganze Familie zügig in den Tag springen kann.

Im Wohnzimmer wurde hochwertiges Echtholzparkett aus 2,2 cm Eiche ohne Astlöcher verlegt, das für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Die Elektroausstattung ist ebenfalls hochwertig und umfasst fünf Phasen. Einige Steckdosen sind über Lichtschalter steuerbar, was besonders praktisch für die Schaltung von Stehlampen oder Ihrem Weihnachtsbaum ist. LAN-Kabel ist in allen Räumen verlegt und eine zentrale Stelle für Ihren Server ist ebenfalls eingerichtet. Zudem ist die Wohnung mit Kabel-TV ausgestattet.

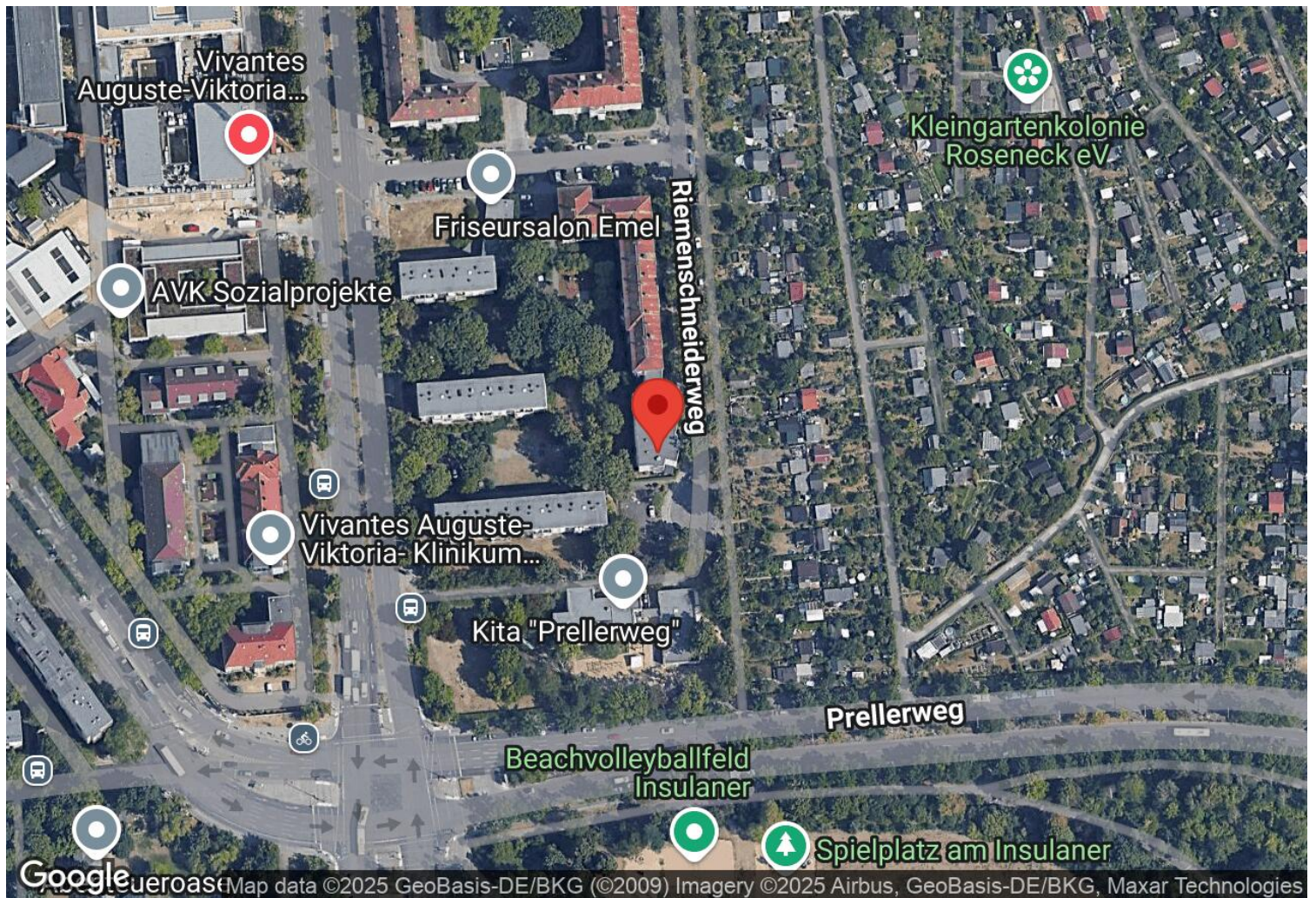
Mit bestem Gewissen bieten wir Ihnen hier ein wirklich preisleistungstarkes Angebot in ruhiger Lage mit Mehrblick an.

Mein persönliches Highlight in der Wohnung ist das akkustisch autarke Elternschlafzimmer. D.h., dass das Schlafzimmer an kein anderes Zimmer grenzt und darüber hinaus durch den separaten Flur mit großem Kleiderschrank eine Art Einliegerbereich bietet. Darüber hinaus hat mich die Sackgassensituation in Bezug auf Ruhe sowie die Lage des Balkons ebenfalls besonders begeistert.

## OBJEKTDDETAILS

- Baujahr: 1965
- Nutzung bis 1998 als Schwesternwohnheim
- 1998 umwandlung in WEG inkl. Strangsanierung im Haus
- MFH mit 15 Eigentumswohnungen
- 2 Pkw Stellplätze!
- 2 Kellerräume!
- Umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung über Fernwärme durch das Heizkraftwerk Lichterfelde
- Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz exklusiv für Hausbewohner
- Fahrradkeller + Wäscheraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 4 Zimmer
- Balkon mit Licht und Strom
- Wohnküche inkl. Küchenmöbel, Elektrogeräte (Brinkmann, Siemens) mit Granitarbeitsplatte
- Kunststoffensterfronten inkl. Raffrollos
- Glastüren
- Villeroy & Boch Fliesen
- Hauptbadezimmer mit Fenster, Einbaudeckenleuchten, Badewanne, Dusche, Handwaschbecken, wandhängendem WC, Handtuchheizkörper und Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- Gästebadezimmer mit Einbaudeckenleuchten, Dusche, Handwaschbecken, wandhängendem WC und Handtuchheizkörper
- Im Wohnzimmer Echtholzparkett 2,2 cm Eiche ohne Astlöcher
- Hochwertige Elektroausstattung (Merten) mit 5 Phasen (einige Steckdosen über Lichtschalter steuerbar, z.B. für Ihren Weihnachtsbaum)
- LAN Kabel in allen Räumen inkl. zentrale Stelle für Ihren Server
- Kabel TV
- Fernwärme bietet folgende Vorteile:
- Umweltschutz: Reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen und Integration erneuerbarer Energien.
- Energieeffizienz: Höhere Effizienz durch Kraft-Wärme-Kopplung und Nutzung von Abwärme.
- Kosteneffizienz: Geringere Betriebskosten und lange Lebensdauer.
- Versorgungssicherheit: Stabile und zuverlässige Wärmeversorgung
- Komfort: Platzersparnis und weniger Wartungsaufwand
- Städtebauliche Vorteile: Bessere Luftqualität und Unterstützung kompakter Stadtentwicklung.





### Riemenschneiderweg 98, 12157 Berlin

Der Riemenschneiderweg im Berliner Stadtteil Schöneberg bietet eine ruhige und attraktive Wohnlage, die durch gepflegte Wohnhäuser und eine freundliche Nachbarschaft besticht. Direkt vor der Haustür an der Sackgasse mit Wendehammer befindet sich eine idyllische, ja fast malerische Umgebung, die durch zahlreiche Grünflächen und die gegenüberliegende Kleingartenkolonie geprägt ist. Diese Kolonie lädt zu entspannenden Spaziergängen und zur Erholung im Grünen ein und bietet den Anwohnern eine angenehme Abwechslung vom städtischen Trubel. In einem Umkreis von nur 4 bis 5 Minuten Fußweg gibt es zudem mehrere lokale Geschäfte, darunter Bäckereien, kleine Supermärkte und gemütliche Cafés, die den täglichen Bedarf decken und zur Attraktivität der Wohngegend beitragen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend erreichbar: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, von denen aus verschiedene Buslinien regelmäßig zu wichtigen Umsteigepunkten und U-Bahn-Stationen verkehren.

Die nächstgelegene U-Bahn-Station „Friedrich-Wilhelm-Platz“, ist etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß entfernt und bietet mit der Linie U9 eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Ein besonderes Highlight in der näheren Umgebung ist das Freibad am Insulaner. Dieses beliebte Freibad ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder einem kurzen Spaziergang erreichbar und bietet in den Sommermonaten eine willkommene Möglichkeit zur Abkühlung und Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Ebenfalls in der Nähe befindet sich das Planetarium am Insulaner, das zu den größten und modernsten Sternwarten Berlins zählt. Es bietet spannende Astronomievorführungen und Veranstaltungen die sowohl für Kinder als auch Erwachsene faszinierend sind. Das Auguste-Viktoria Klinikum (Vivantes) wird gerade vollständig modernisiert und neu errichtet und bietet im besten Fall einen sicheren Arbeitsplatz oder im Worst- Case -Szenario eine schnelle Versorgung für den Notfall.

## SONSTIGES

### Finanzierung:

Unser Finanzierungsexperte unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. Besonders gilt es bei der aktuellen Zinssituation durch individuelle Darlehensgestaltung die bestmögliche Finanzierung im Einzelfallverfahren zu prüfen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch der Eigentumswohnung im Riemenschneiderweg.

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

### Platz für Ihre Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

---

## IHR ANSPRECHPARTNER



### Herr Tim Grebe

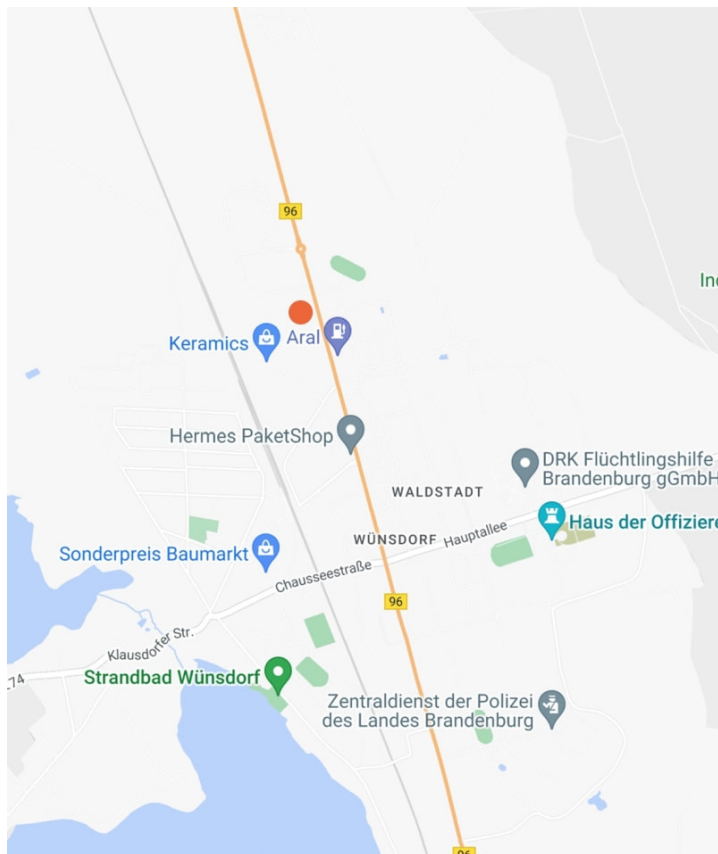
Berliner Allee 52  
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)





## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT  
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017