



BRUNO-BÜRCEL-WEG 12
12439 BERLIN

VOLLSTÄNDIG
RENOVIERTE
2-ZIMMER-
WOHNUNG IN
SPREE-LAGE MIT
WINTERGARTEN,
AUFZUG & GUTER
ÖPNV-ANBINDUNG

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN



Stadt: Berlin
Bezirk: Treptow-Köpenick
Ortsteil: Niederschöneweide
Adresse: Bruno-Bürgel-Weg 12
12439 Berlin
Kaufpreis: 289.000 EUR
Objektart: Etagenwohnung
Objektzustand: gepflegt
Baujahr: 1995
Geschosse: 5 sowie DG & KG
Lage der Einheit: 1. OG rechts
Zimmer: 2
Ausstattung: normal
Wohnfläche: ca. 67,73 qm





Die vollständig renovierte 2-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 68 qm liegt im 1. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses, das 1995 in Massivbauweise erbaut wurde. Das Gebäude ist durch einen begrünten Vorgartenbereich vom Gehweg zurückversetzt & befindet sich auf einem ca. 1.774 qm großen Grundstück, welches gärtnerisch angelegt ist. Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Personenaufzug erreichbar.

Herzstück ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit seinem hochwertigen, neu verlegten Parkettboden & den charakteristischen, bodentiefen Fensterflächen sowie dem direkt angrenzenden, lichtdurchfluteten Wintergarten. Dieser erweitert nicht nur den Wohnraum, sondern schafft einen idealen Rückzugsort, in dem Sie zu jeder Jahreszeit entspannte Stunden verbringen können.

Das Schlafzimmer bietet mit Leichtigkeit Platz für ein gemütliches Doppelbett, einen Kleiderschrank sowie weiteres Mobiliar. Die beiden großen Fenster sorgen dabei für eine optimale Belichtung & schaffen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

Die Küche besticht durch ihre moderne Ästhetik & ihr funktionales Design. Sie bietet nicht nur ausreichend Platz & Anschlüsse für eine maßgeschneiderte Einbauküche, sondern ermöglicht auch die Integration eines kleinen Essbereiches. Der hochwertige Fliesenboden & Fliesenspiegel oberhalb der zukünftigen Arbeitsfläche verleihen dem Raum eine elegante Note & sind zudem pflegeleicht & langlebig.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit zeitlosen Sanitäreinrichtungen sowie einem Anschluss & Stellplatz für eine Waschmaschine. Boden & Wände sind türhoch gefliest mit Bordüre. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung & stets frische Belüftung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Zwei Fahrradkeller sowie eine Waschküche stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Diese fachgerecht renovierte Wohnung überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung sowie der Kombination aus großzügigen, hellen Räumen & wohnlicher Atmosphäre. Sie eignet sich ideal für alle, die Wert auf eine ruhige & dennoch städtische Wohnlage legen.



Stadt:	Berlin
Bezirk:	Treptow-Köpenick
Ortsteil:	Niederschöneweide
Adresse:	Bruno-Bürgel-Weg 12 in 12439 Berlin
Kaufpreis:	289.000 EUR
Wohngeld:	628,08 EUR pro Monat
Instandhaltungsrücklage:	34.604,36 EUR per 02.12.2024
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1995
Geschosse:	5 & ausgebauten Dach- und Kellergeschoss
Lage der Einheit:	1. OG rechts
Zimmer:	2
Ausstattung:	normal
Wohnfläche:	ca. 67,73 qm
Grundstücksgröße:	1.774 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	314,710 / 10.000stel
Besonderheiten:	+ Wintergarten + 2 Fahrradkeller + Hauswirtschaftsraum



Internetanschluss:	Glasfaser & Kabelinternet mit bis zu 1 Gbit/s
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G
Fensterart:	Zweifachisolierverglasung
Bodenbeläge:	Parkettboden (Fichte, Landhausdielen), Fliesen
Kellerabteil:	vorhanden
Heizung / WW-Aufbereitung:	Zentralheizung
Energieträger:	H-Gas
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis (Endenergieverbrauch: 134 kWh / (m ² a))
Energieeffizienzklasse:	E (Stand vor Erneuerung der Heizungsanlage Oktober/November 2024)
Letzte Sanierungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none">+ Reparatur Rauch- und Wärmeabzugsanlage (Februar 2021)+ Ergänzung der Zaunanlage (2023)+ Instandsetzung Hebeanlage (August 2023)+ Erneuerung des Trinkwasserspeichers, der Speicherladepumpe & der Zirkulationspumpe (Februar 2024)+ Erneuerung Heizungsanlage (Oktober/November 2024)+ vollständige Wohnungsrenovierung: neuer Parkettboden (Fichte, Landhausdielen), neue Fliesen & Fliesenspiegel in der Küche, neue Wohnungseingangstür, Weißen aller Wände, Lichtschalter & Steckdosen teilweise erneuert (Januar 2025)
Käuferprovision:	3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort

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

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





+ neue Wohnungseingangstür





ca. 7 qm

PERSONENAUFZUG & DIELE





ca. 24 qm





+ hochwertiger, neu verlegter Parkettboden
+ direkter Zugang zum Wintergarten



ca. 9,73 qm







ca. 14 qm





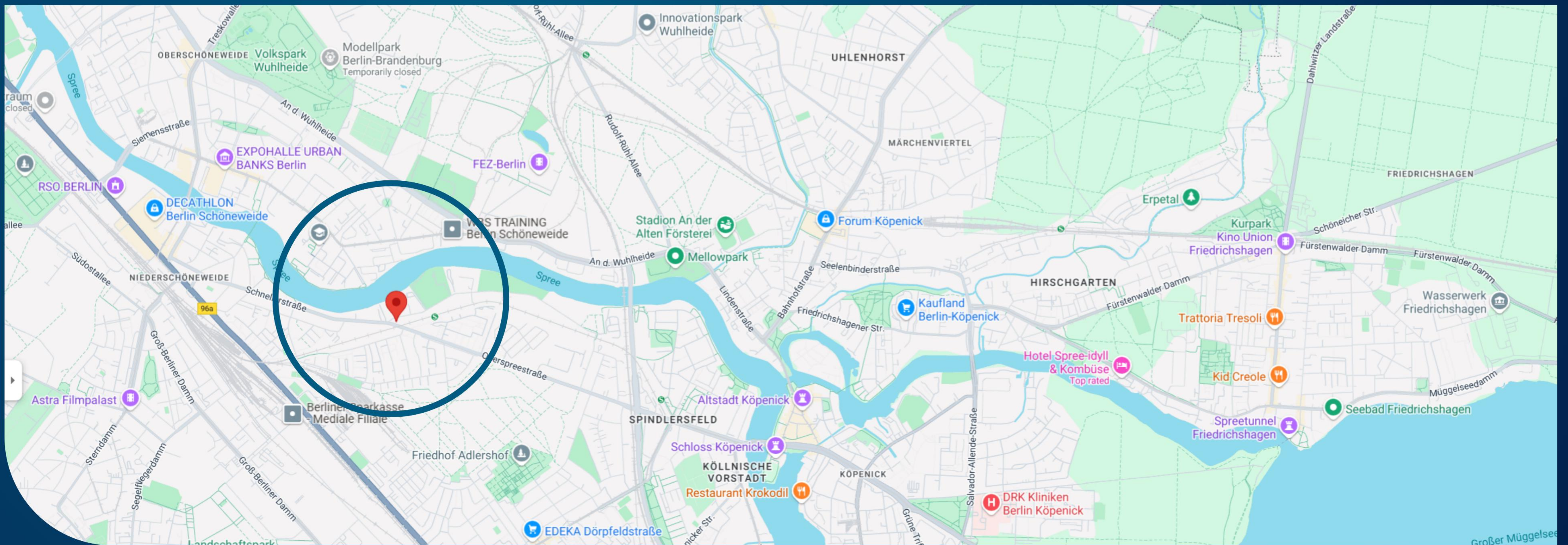
+ hochwertiger,
neu verlegter
Parkettboden



Eingebettet in Berlins größten, grünsten & wasserreichsten Bezirk liegt Niederschöneweide - ein Stadtteil, der mit seiner Mischung aus historischem Altbaubestand, neuen Wohnquartieren, Gewerbeflächen sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern ein lebendiges & zugleich familiäres Umfeld schafft.

Dessen ausgeprägte Infrastruktur umfasst ein dichtes Netz an Kindertagesstätten, Schulen, Kultureinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten, das alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs deckt. Auch für Freizeit- und Kulturbegiesterte wird mit dem Volkspark Wuhlheide, dem FEZ (Europas größtem Freizeit- und Erholungszentrum) sowie der Kindl-Bühne Wuhlheide, die regelmäßig Veranstaltungsort namhafter Künstler mit bis zu 17.000 Besuchern ist, einiges geboten. Der nahegelegene Müggelsee, Berlins größte See, lädt zum Segeln, Baden & Entspannen ein. An den Ufern der Müggelberge erwarten Sie ausgedehnte Wälder mit malerischen Wanderwegen. Zudem fügt die Nähe zur Wissenschaftsstadt Adlershof, Deutschlands modernstem Technologiepark mit über 1.330 Unternehmen, der Wohnsphäre eine starke wirtschaftliche Dynamik hinzu. S-Bahn, Straßenbahn, Bus & Auto (über die B96a - Adlergestell) ermöglichen eine schnelle & bequeme Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie das Umland & den internationalen Flughafen BER.

Niederschöneweide bietet beste Voraussetzungen, um Arbeit, Wohnen & Leben harmonisch miteinander zu vereinen.



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Netto, Getränke Hoffmann, Rewe	0,4 km
+ Tankstellen	1,7 km
+ Zentrum Schöneweide (u.a. Apotheke, Arztpraxen, Dennis BioMarkt, Edeka, McPaper, Media Markt, Rossmann)	2 km

KINDERBETREUUNG & BILDUNG

+ Kitas (u.a. Adlerküken, Kindergarten Wirbelwind, Mosaik Kita)	0,1 - 1,6 km
+ Grundschulen (u.a. Kreativitätsgrundschule Berlin-Treptow, Mosaik Grundschule)	0,7 - 1,9 km
+ Freie Waldorfschule Berlin-Südost (Kindergarten, Hort & Ganztagschule)	0,1 km
+ Archenhold-Gymnasium	1,6 km
+ Hochschule für Technik & Wirtschaft (HTW) - Campus Wilhelminenhof	2,5 km
+ Humboldt Universität zu Berlin - Erwin-Schrödinger-Zentrum	3,6 km

FREIZEIT & ERHOLUNG

+ Spielplätze mit Rutschen, Kletterburgen & Tischtennisplatte	0,6 - 0,9 km
+ Volkspark Wuhlheide (mit Sommerbad, Liegeflächen & Spielpätzen)	2,7 km
+ Astra Filmpalast	2,7 km
+ Altstadt & Schloss Köpenick	3,1 km
+ FEZ Berlin (Europas größtes Freizeit- und Erholungszentrum & Parkbühne Wuhlheide)	3,8 km
+ Müggelsee (Berlins größter See mit zahlreichen Ausflugszielen & Badestellen)	7,8 km

VERKEHRSANBINDUNG

+ Bus 165 Bruno-Bürger-Weg	0,1 km
+ S Oberspree (S47, Bus 165)	0,4 km
+ S Johannisthal (S45, S46, S8, S85, S9)	1,6 km
+ S Schöneweide (S45, S46, S8, S85, S9; Tram 21, 37, 60, 61, 67, M17; RB24, Bus 160, 163, 165, 166, 265, M11, N60, N65, X11)	1,8 km
+ B96a Adlergestell	1,8 km





ca. 8 qm





+ hochwertiger Fliesenboden
& Fliesenspiegel



ca. 5 qm



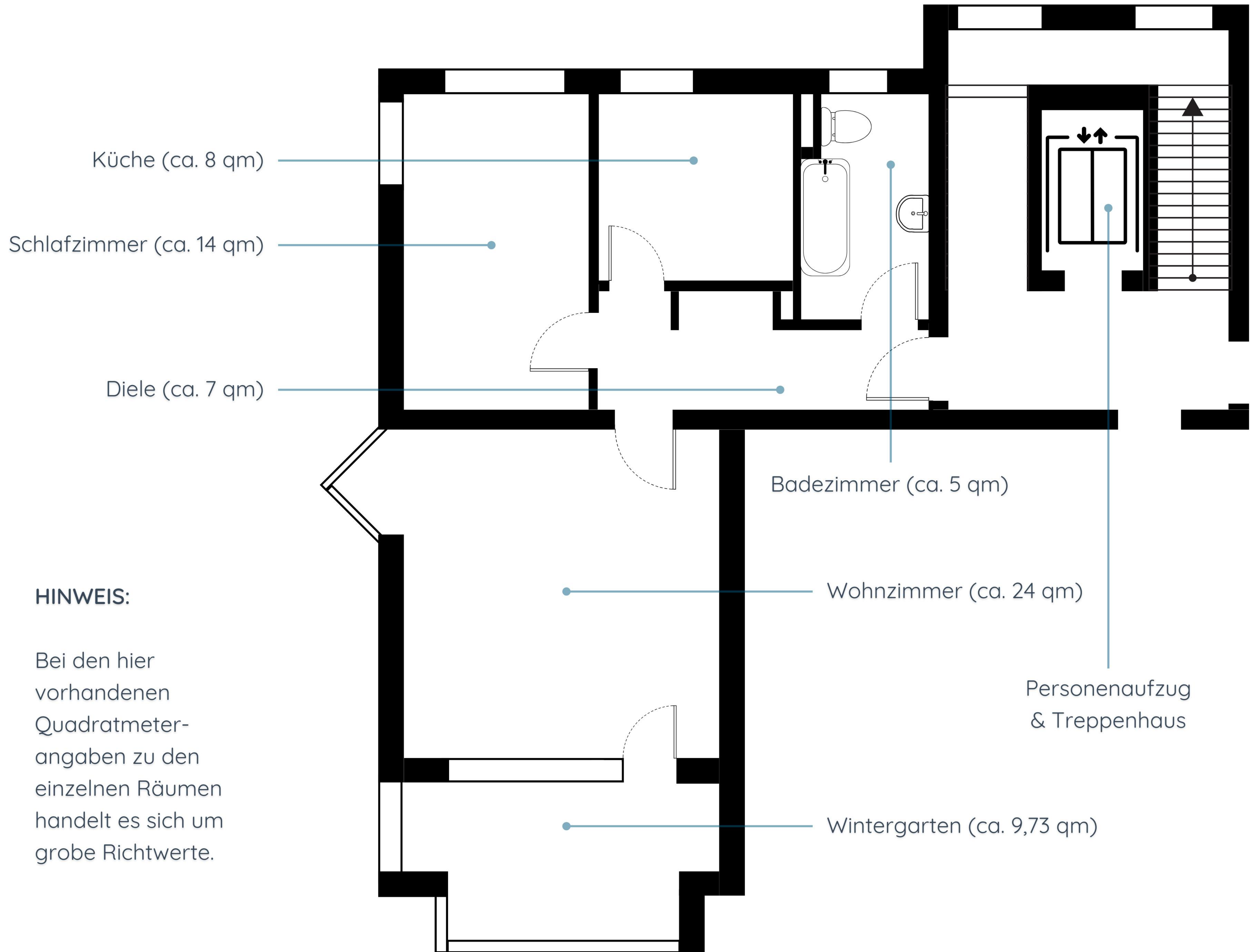


+ türhoch gefliest mit Bordüre
+ Waschmaschinenanschluss







**HINWEIS:**

Bei den hier vorhandenen Quadratmeterangaben zu den einzelnen Räumen handelt es sich um grobe Richtwerte.



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)