



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 11982

**Berlin - freie Wohnung , direkt am Flughafen Tempelhof**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**275.000,00 €**

**Verkäuferprovision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>47,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2006</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.11.2027</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>151</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Die Eigentumswohnung liegt im Schillerkiez, einem der vielfältigsten und zugleich gefragtesten Wohnviertel im Berliner Bezirk Neukölln.**

**Die Umgebung zeichnet sich durch ihren besonderen Mix aus traditionellem Kiezcharakter, internationalem Flair und einem kreativen, dynamischen Umfeld aus. Direkt gegenüber der Wohnung befindet sich das Tempelhofer Feld – eines der größten innerstädtischen Freiflächen Europas. Das ehemalige Flughafengelände ist heute ein weitläufiger Park mit großzügigen Wegen für Spaziergänge, Radfahren, Joggen oder Skaten. Auch Gemeinschaftsgärten, Picknickflächen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen das Tempelhofer Feld zu einem einzigartigen Naherholungsort mitten in der Stadt.**

**Die Oderstraße selbst ist eine ruhige, von Bäumen gesäumte Wohnstraße mit überwiegend Anwohnerverkehr. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, kleine Läden, Restaurants und Wochenmärkte, die den Alltag abwechslungsreich gestalten. Der Schillerkiez hat sich in den letzten Jahren zu einem begehrten Wohnquartier entwickelt, ohne dabei seine gewachsene Struktur zu verlieren. Besonders beliebt sind die Schillerpromenade und die Herrfurthstraße, die mit ihrem Angebot an Gastronomie, Kultur und lokaler Infrastruktur das Lebensgefühl im Viertel prägen.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreicht man die U-Bahnlinie U8 (Station Boddinstraße), die eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt bietet. Auch diverse Buslinien stehen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Schulen, Kitas und weitere Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.**

**Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben, ruhigem Wohnen und außergewöhnlicher Freizeitqualität – ein seltener Vorteil in einer Großstadt wie Berlin. Wer zentrumsnah wohnen möchte und gleichzeitig Natur, Weite und echten Kiezcharme schätzt, findet in der Oderstraße 45 den passenden Ort.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Willkommen im Schillerkiez – einer charmanten Altbauwohnung im Herzen von Berlin-Neukölln, unmittelbar am Tempelhofer Feld.*

*Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1930 und verbindet klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.*

*Auf rund 47 m<sup>2</sup> erwarten Sie großzügige Fensterflächen, die den Wohnräumen viel Licht schenken und einen herrlichen, weitläufigen Westblick über das angrenzende Tempelhofer Feld ermöglichen.*

*Diese Wohnung ist ein seltener Fund: ruhig gelegen, mit Weitblick und dem unverkennbaren Flair eines klassischen Berliner Altbaus – und das in unmittelbarer Nähe zur Weite des Tempelhofer Feldes sowie zur lebendigen Vielfalt Neuköllns.*

*Das geräumige Wohnzimmer und die gemütliche Küche, in der sich problemlos eine kleine Essecke einrichten lässt, schaffen ein einladendes Zuhause mit individuellem Charakter. Das Tageslichtbad mit Wanne und großem Fenster wurde, wie die übrige Wohnung, im Jahr 2009 im Zuge einer umfassenden Sanierung modernisiert. Dabei wurden neben dem Dielenboden auch zeitlose Fliesen verlegt sowie moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.*

## **Ausstattung**

*Typische Altbauetails wie ein originaler Dielenboden und eine angenehme Deckenhöhe von ca. 2,80 m verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre.*

*Besonders hervorzuheben ist die großzügig gestaltete, parkähnliche Gartenanlage im Innenbereich der Wohnanlage. Mit viel Grün, gepflegten Wegen und einer ruhigen Atmosphäre bietet sie den Bewohnerinnen und Bewohnern eine kleine grüne Oase mitten in der Stadt – ein seltenes und wertvolles Detail, das die Lebensqualität deutlich erhöht.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Wohnung wird zum 31.12.2025 bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.***

***Das monatliche Wohngeld beträgt 265,97 € inklusive Heizkosten und einem Rücklagenanteil von 50,20 €.***

***Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft war zum 31.12.2023 mit 742.008,85 € solide aufgestellt.***

***Die Wohnung befindet sich in einer großen, aber sehr gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 191 Einheiten. Das Mehrfamilienhaus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und befindet sich in einem entsprechend guten Zustand.***

***Beheizt wird das Gebäude über eine zuverlässige Fernwärmeversorgung.***

***Ein zugeordnetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

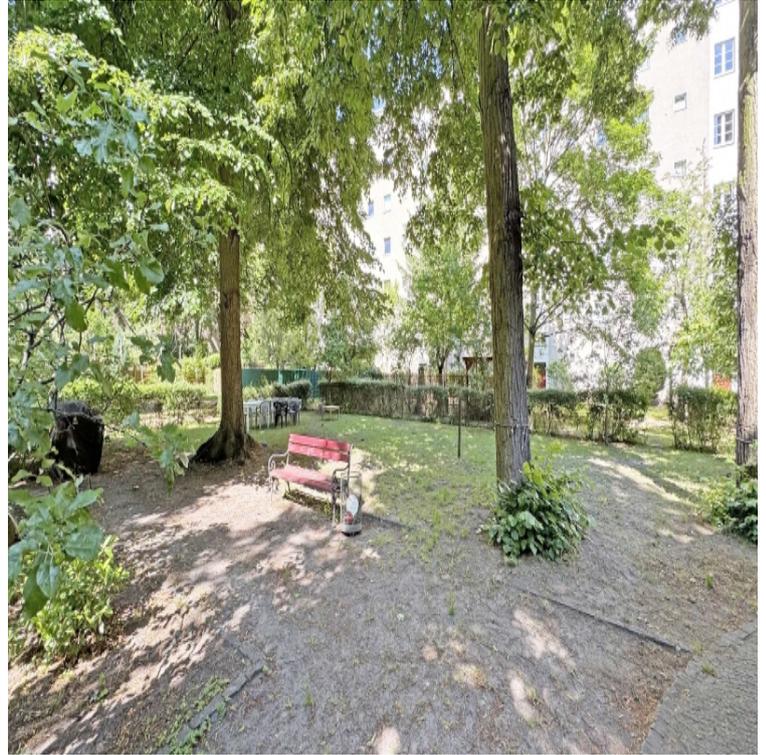
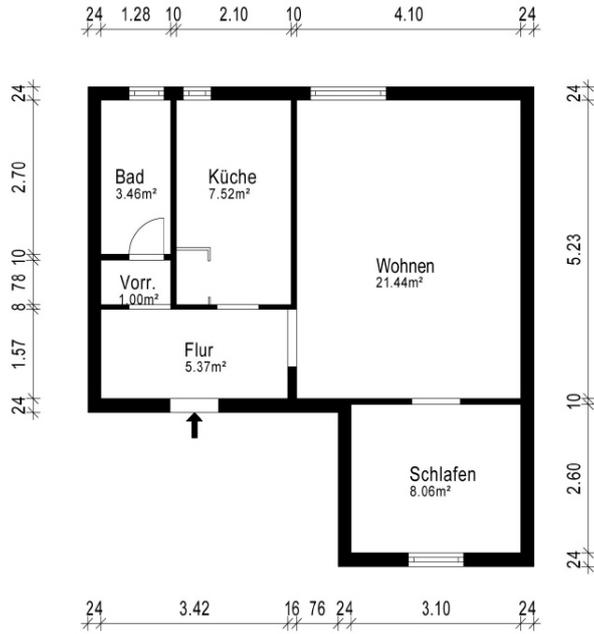
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

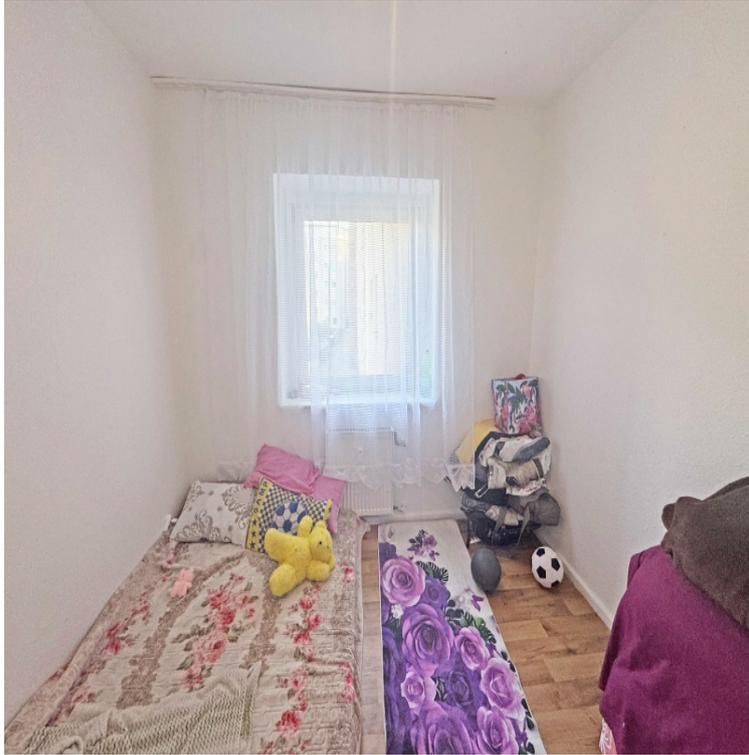
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)