



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 1081

## Berlin - Top Lage in Berlin-Mitte: Helle und moderne 3-Zimmer-Altbauwohnung

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>550.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>7,14 % (inklusive 19 % Umsatzsteuer) inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>76,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>430,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1</b>

**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

<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2009</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Ebk</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>

## Energieausweis



<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.03.2024</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>81,00 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C (= 100)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1905</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 unmittelbare Umgebung bietet eine attraktive Mischung aus liebevoll sanierten Altbauten sowie modernen Neubauten. In direkter Nähe befinden sich der Zionskirchplatz, der Arkonaplatz sowie der Berliner Mauerpark. Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Geschäfte und Gastronomie ebenso wie Schulen und Kindergärten. Ca. zwei bzw. drei km entfernt befinden sich das Bundeswehr- und das Jüdische Krankenhaus. Die Infrastrukturanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit dem nur wenige Minuten zu Fuß gelegenen U-Bhf. Bernauer Straße (U8, M10, Bus 247 und N8) sowie dem nahe gelegenen Bahnhof Berlin-Gesundbrunnen (ICE, IC, EC, RE, RB, U8, S1, S2, S25, S26, S41, S42, S46, Bus 247, N8, RE3) exzellent. Auch die Autobahnanbindung ist gut. In knapp sieben km Entfernung erreicht man die A100 wie die A111. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist das Gesundbrunnen-Center.*

## Objektbeschreibung

*Diese Etagenwohnung liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte. Im Zuge der Sanierung wurde der Bestand an Berliner Altbaugebäuden in diesem Gebiet umfassend saniert und modernisiert, wodurch sich die Altbauten in der direkten Umgebung größtenteils wieder in ihrer ursprünglichen Schönheit zeigen. Während der Gebietssanierung wurden ebenso Baulücken durch Neubauten geschlossen und Freiflächen neu angelegt bzw. gestaltet. Die Wohnqualität des Bezirkes wurde durch diese Maßnahmen erheblich aufgewertet.*

*Die angebotene Wohnung befindet sich in einem wunderschönen und detailgetreuen Stuckaltbau in einer ruhigen Anliegerstraße. Das gesamte Gebäude, der rückwärtige Außenbereich des Grundstücks und die Wohnungen des Hauses wurden in den Jahren 2007 bis 2009 von Grund auf aufwändig saniert, modernisiert und instandgesetzt. Hierbei wurde das Haus neben dem Ausbau des Dachgeschosses auch mit einem Aufzug ausgestattet, welcher jeweils zwischen den Etagen hält.*

*Die Wohnung selbst liegt im 3. Obergeschoss und verfügt über drei Zimmer, eine separate Küche, ein innenliegendes Wannenbad und einen großen, in den Innenhof gerichteten Balkon, von dem man in den großzügigen und begrünten Innenhof blicken kann. Die Zimmer und der Flur verfügen über aufbereitete Dielenböden sowie glatt gespachtelte Wandflächen und Decken. Das vorhandene Wannenbad wurde im Zuge der Modernisierung der Wohnung neu eingebaut. Gleichzeitig wurde die Küche während der Modernisierung der Wohnung mit einer Einbauküche ausgestattet. Die alten Holzfenster wurden gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht.*

*Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Aus Rücksicht auf die Bewohner haben wir keine Fotos vom Inneren der Wohnung erstellt.*

*Die Mieterin ist zuverlässig und kommt ihren Mietzahlungsverpflichtungen regelmäßig nach. Eine Eigenbedarfskündigung ist möglich, da mietvertraglich kein Kündigungsausschluss vereinbart ist bzw. keine Kündigungssperrfrist vorliegt.*

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

## **Ausstattung**

- *Kunststofffenster mit Isolierverglasung*
- *Dielenböden in den Wohnräumen sowie im Flur*
- *Altbauwohnung mit typischen hohen Decken*
- *Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung*
- *Moderne Konvektorenheizkörper*
- *Modernes Bad mit Badewanne*
- *Einbauküche*
- *Balkon mit Süd-Ostausrichtung zum grünen Innenhof*
- *Kabelanschluss*
- *Abstellraum im Keller*
- *Fahrradabstellbereich im Innenhof*
- *Modernisierter Stuckaltbau*

## **Sonstiges**

*Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**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](#)

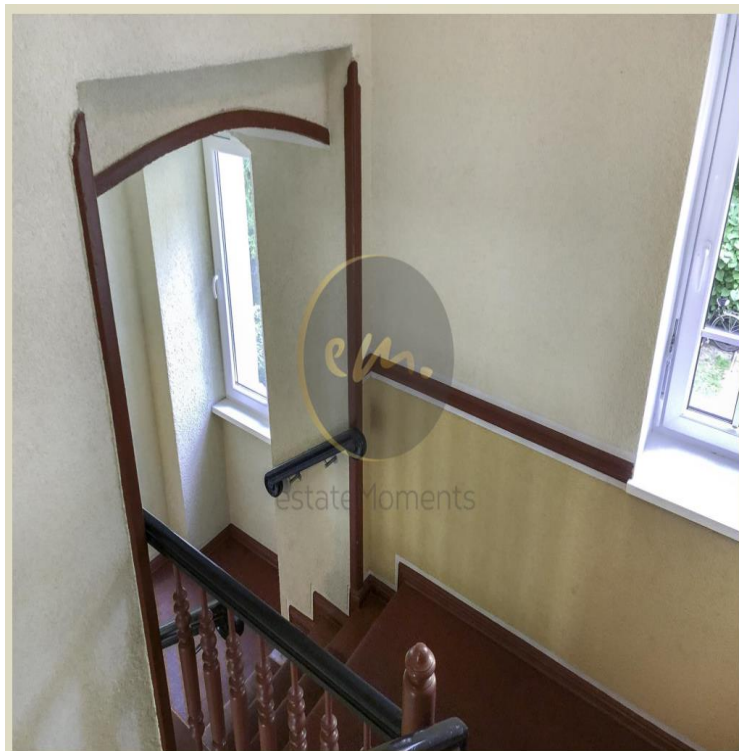




WP Immo Manager

*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](#)