



Objektnummer 1284

## **Berlin - Nähe Mediaspree: Helle, moderne 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Westbalkon, mögliche Bruttorendite 4,10 %**

### **Eckdaten**

|                         |                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>        | <b>280.000,00 €</b>                                                |
| <b>Jahresnettomiete</b> | <b>11.472,00 €</b>                                                 |
| <b>Provision</b>        | <b>3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in</b> |

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>                   | <b>59,4 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Grundstücksfläche</b>            | <b>900,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Kellerfläche</b>                 | <b>3,0 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Anzahl Zimmer</b>                | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>          | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>            | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Balkone</b>               | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>   | <b>1,0</b>                 |
| <b>Fläche Balkon / Terrasse</b>     | <b>4,7</b>                 |
| <b>Teilbar ab</b>                   | <b>59,4 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Baujahr</b>                      | <b>1910</b>                |
| <b>Letzte Modernisierung</b>        | <b>2025</b>                |
| <b>Ausstattungskategorie</b>        | <b>Standard</b>            |
| <b>Bad</b>                          | <b>Wanne, Fenster</b>      |
| <b>Küche</b>                        | <b>Einbauküche, Offen</b>  |
| <b>Bodenart</b>                     | <b>Parkett</b>             |
| <b>Heizungsart</b>                  | <b>Zentral, Fernwärme</b>  |
| <b>Befeuern</b>                     | <b>Fernwärme</b>           |
| <b>Fahrstuhl</b>                    | <b>Personen</b>            |
| <b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b> | <b>West</b>                |
| <b>Kabel/SAT TV</b>                 |                            |
| <b>Dachform</b>                     | <b>Flachdach</b>           |
| <b>Bauweise</b>                     | <b>Massiv</b>              |

## **Energieausweis**

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>            |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>11.10.2027</b>                   |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>103,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>         | <b>Ja</b>                           |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Fernwärme</b>                    |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D (= 150)</b>                    |
| <b>Baujahr</b>                | <b>1910</b>                         |

## **Objektbeschreibung**

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Lage**

**Berlin-Friedrichshain (10245) – Urbanes Leben im kreativen Herzen der Hauptstadt.**

**Berlin-Friedrichshain zählt zu den gefragtesten Stadtteilen der Hauptstadt und überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus historischem Charme, moderner Urbanität und kreativem Flair. Der Bezirk bietet eine hohe Lebensqualität mit einem abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebot, hervorragender Infrastruktur und exzellenten Verkehrsanbindungen.**

**Lebendiges Stadtviertel mit historischem Charme:**

**Friedrichshain ist geprägt von einer Mischung aus wunderschönen Altbauten, modernen Neubauten und ehemaligen Industriegebäuden, die heute kreative Büroräume, Galerien oder Loftwohnungen beherbergen. Die zentrale Lage macht den Stadtteil besonders attraktiv für junge Berufstätige, Familien und Kreative.**

**Sehenswürdigkeiten & besondere Orte:**

**Die berühmte East Side Gallery, das längste erhaltene Stück der Berliner Mauer, ist ein beliebtes Wahrzeichen des Stadtteils. Die Oberbaumbrücke, die Friedrichshain mit Kreuzberg verbindet, ist nicht nur architektonisch beeindruckend, sondern auch ein kulturelles Symbol der Stadt. Der Boxhagener Platz ist ein zentraler Treffpunkt mit seinem beliebten Wochenmarkt und zahlreichen Cafés.**

**Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie:**

**Friedrichshain bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Die Simon-Dach-Straße und die Warschauer Straße sind bekannt für ihre vielfältige Gastronomieszene, individuelle Boutiquen und lebendige Bars. Die East Side Mall an der Warschauer Brücke bietet zudem eine große Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf.**

**Wirtschaft & größere Arbeitgeber:**

**Neben einer lebendigen Start-up-Szene sind hier große Unternehmen wie Zalando oder Mercedes-Benz ansässig. Auch das Mediaspree-Gebiet mit zahlreichen Technologie- und Medienunternehmen trägt zur wirtschaftlichen Dynamik des Bezirks bei.**

**Fazit:**

**Berlin-Friedrichshain bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, exzellenter Infrastruktur**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

*und einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot. Mit seiner zentralen Lage und der attraktiven Lebensqualität zählt der Stadtteil zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins.*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Objektbeschreibung**

*Die attraktive Altbauwohnung befindet sich in Berlin-Friedrichshain in einer ruhigen Seitenstraße nahe Ostkreuz, Treptower Park und Media Spree.*

*Der Eingangsbereich ist ansprechend gestaltet und die Wohnung selbst befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das gesamte Gebäude, einschließlich aller Wohn- und Gewerbeeinheiten wurde in den Jahren 2002/2003 komplett saniert. Unter anderem wurden die Leitungen (Elektrik, Wasser und Abwasser), die Fenster, die Dacheindeckung sowie die Heizungsanlage erneuert. Weiter wurden Balkone und Aufzüge neu errichtet.*

*Die helle Wohnung selbst liegt im 2. Obergeschoss (vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet) und verfügt über zwei Zimmer, einen offenen Küchenbereich, ein großzügiges Tageslichtbad und einen Balkon, von dem man in den begrünten Innenhof blicken kann.*

*Die Zimmer und der Flur sind mit Stäbchen-Parkettboden ausgestattet. Das vorhandene Wannenbad wurde im Zuge der Modernisierung der Wohnung neu eingebaut, die ursprünglichen Holzfenster wurden im Rahmen der Sanierung bereits gegen moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht.*

*Aufgrund der Lage im Innenhof ist die Wohnung absolut ruhig gelegen.*

*Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller.*

*Die Mieterin hat den Wunsch geäußert, in der Wohnung wohnen zu bleiben und sich bereiterklärt, im Gegenzug für einen 10-jährigen Kündigungsausschluss der Möglichkeit zu einer Eigenbedarfskündigung einvernehmlich eine Mieterhöhung auf eine Nettokaltmiete in Höhe von EUR 956 (EUR 16,10/m<sup>2</sup>) zu akzeptieren. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt EUR 495,94.*

*Eine Eigenbedarfskündigung ist jedoch grundsätzlich auch möglich. Die Kündigungsfrist im Falle einer Eigenbedarfskündigung beträgt neun Monate ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Ein Kündigungsausschluss oder eine Kündigungssperrfrist sind nicht vereinbart.*

*Die Fotos wurden in der darunterliegenden und identisch geschnittenen Wohnung aufgenommen, die wenige Jahre zuvor bereits von uns verkauft wurde.*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

- *Kunststoffenster mit Isolierverglasung*
- *Stäbchen-Parkettboden in den Wohnräumen sowie im Flur*
- *Fernwärme*
- *Tageslicht Wannenbad*
- *Offener Küchenbereich*
- *Balkon mit Westausrichtung*
- *Kabelanschluss*
- *Abstellraum im Keller*

## **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.*

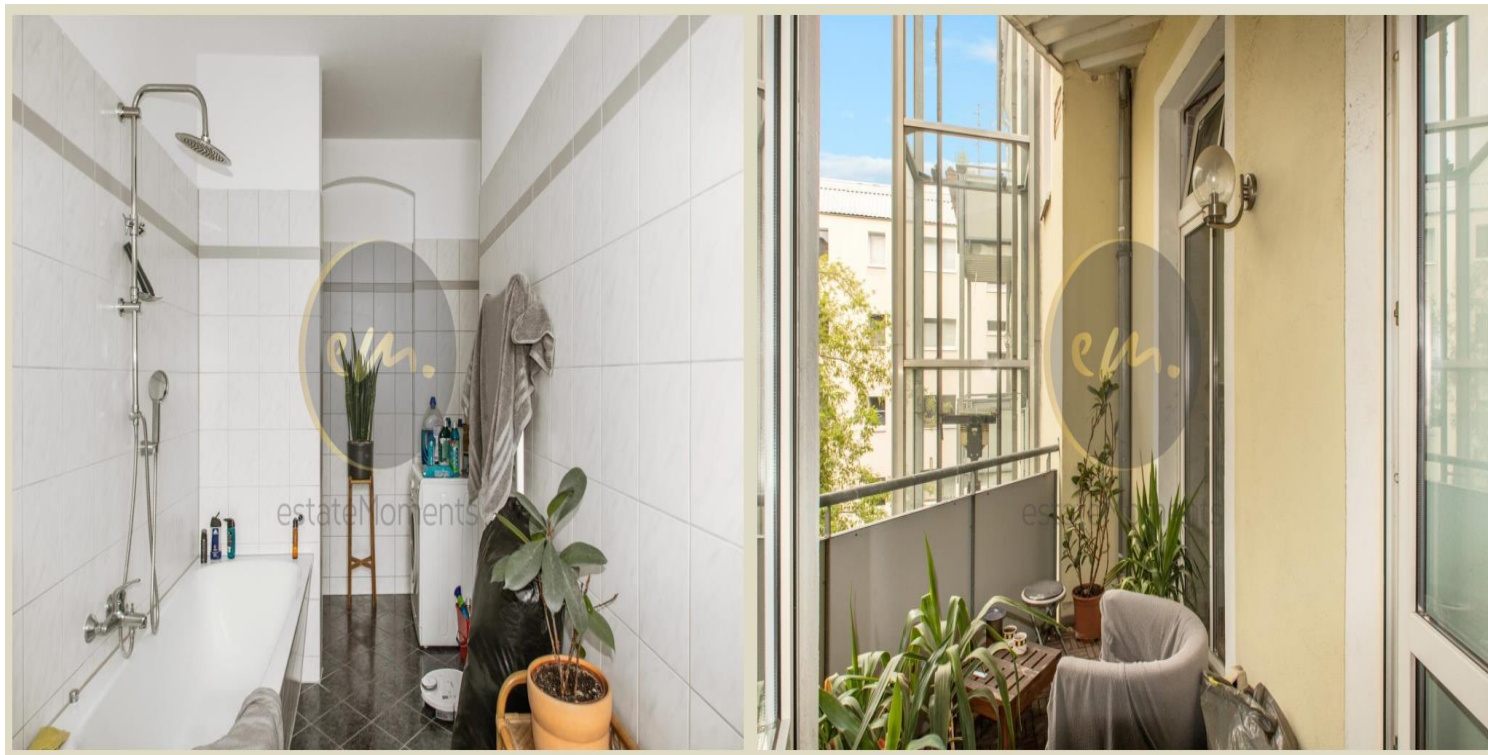
*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

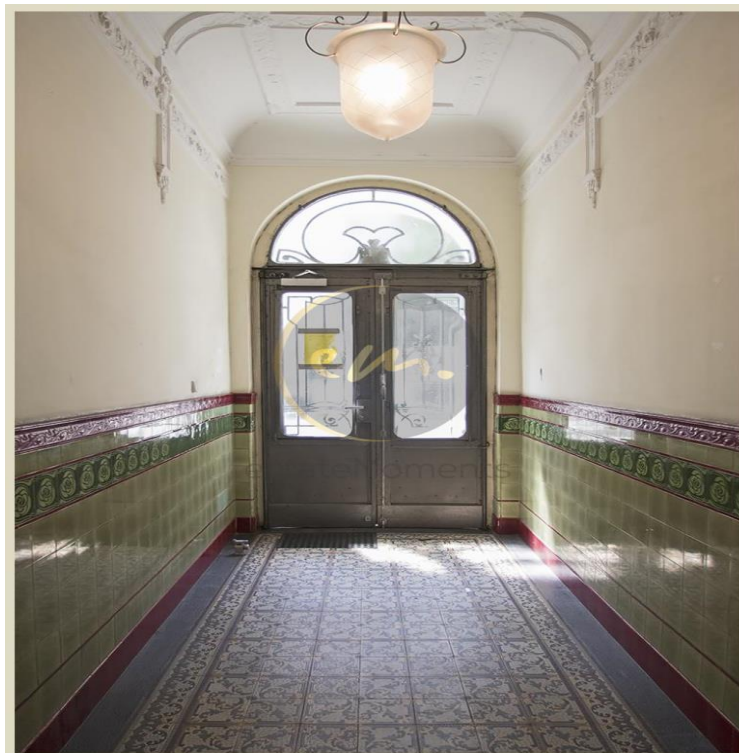


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)