

Objektnummer 1296

## Berlin - Nähe Schönhauser Allee-Arcaden: Vermietete Altbau-Wohnung, Mietverhältnis mit Kündigungsausschluss

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**148.221,00 €**

**Jahresnettomiete**

**4.896,00 €**

**Provision**

**3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

<i>Wohnfläche</i>	<b>34,5 m<sup>2</sup></b>
<i>Grundstücksfläche</i>	<b>474,0 m<sup>2</sup></b>
<i>Anzahl Zimmer</i>	<b>1,0</b>
<i>Anzahl Schlafzimmer</i>	<b>1,0</b>
<i>Anzahl Badezimmer</i>	<b>1,0</b>
<i>Teilbar ab</i>	<b>34,5 m<sup>2</sup></b>
<i>Baujahr</i>	<b>1902</b>
<i>Letzte Modernisierung</i>	<b>2024</b>
<i>Bad</i>	<b>Wanne, Fenster</b>
<i>Bodenart</i>	<b>Dielen</b>
<i>Heizungsart</i>	<b>Etage</b>
<i>Befeuerung</i>	<b>Gas</b>
<i>Fahrstuhl</i>	<b>Personen</b>
<i>Kabel/SAT TV</i>	
<i>Dachform</i>	<b>Flachdach</b>
<i>Bauweise</i>	<b>Massiv</b>
<i>Ausbaustufe</i>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</b>

## **Energieausweis**

<i>Energieausweistyp</i>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<i>Gültig bis</i>	<b>29.08.2028</b>
<i>Energiekennwert</i>	<b>117,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<i>Mit Warmwasser</i>	<b>Ja</b>
<i>Energieträger</i>	<b>Gas</b>
<i>Energieeffizienzklasse</i>	<b>D (= 100-125)</b>
<i>Baujahr</i>	<b>1908</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

**Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Gegenden Berlins: im lebhaften und beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der S-Bahnhof Schönhauser Allee (S41, S42, S8 und S85) und die U-Bahnlinie U2 sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt, beispielsweise zum Alexanderplatz oder Potsdamer Platz. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ergänzen die Mobilität und sorgen für komfortable Erreichbarkeit innerhalb der Stadt. Mit dem Auto ist die A114, die direkt zur Berliner Stadtautobahn führt, in etwa 10 Minuten erreichbar. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist mit dem Auto in rund 35 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 45 Minuten zu erreichen.**

**Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die Schönhauser Allee Arcaden sind nur wenige Schritte entfernt und bieten alles für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Shopping-Optionen. Kleine Cafés, Restaurants und Bars prägen das Stadtbild und laden zum Verweilen ein. Der nahegelegene Mauerpark bietet grüne Erholungsflächen, einen berühmten Wochenflohmarkt und kulturelle Veranstaltungen. Auch der Volkspark Friedrichshain ist nur eine kurze Distanz entfernt und ideal für Freizeitaktivitäten.**

**Das Viertel ist bekannt für seine familienfreundliche Infrastruktur mit zahlreichen Schulen, Kitas und Spielplätzen in der Nähe. Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar.**

## Objektbeschreibung

**Vorab: Aus Rücksicht auf den Mieter haben wir keine Fotoaufnahmen der Wohnung erstellt. Die Visualisierungen sollen einen Eindruck davon geben, wie die räumlichen Gegebenheiten sind und welches Potenzial in der Wohnung steckt.**

**Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Vorderhauses eines gepflegten Altbau-Mehrfamilienhauses bietet klassischen Altbau-Charme in einer der gefragtesten Wohnlagen von Berlin-Prenzlauer Berg. Aufgrund der altbautypischen Deckenhöhe von ca. 3 m bis 3,3 m, großem Fenster sowie der Südausrichtung des Wohn- und Schlafraums bietet die Wohnung eine helle und positive Wohnatmosphäre sowie ein angenehmes Raumgefühl. Die Altbau-Dielen sowie die Holz-Kassettentüren und die Holz-Doppelkastenfenster sind überwiegend noch vorhanden.**

**Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller.**

**Hier die wichtigsten Eckdaten:**

**Wohnraum mit Südausrichtung:  
estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

**Der Wohn- und Schlafraum ist nach Süden ausgerichtet und daher besonders hell.**

**Geräumige Küche mit Essbereich:**

**Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, der zum geselligen Beisammensein einlädt. Die Ausrichtung nach Norden sorgt für eine angenehme Raumtemperatur, auch an warmen Sommertagen.**

**Badbereich:**

**Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und somit über eine natürliche Belüftungsmöglichkeit.**

**Zustand:**

**Das Dachgeschoss wurde in den Jahren 2012 bis 2016 ausgebaut und im Zuge dessen die Dacheindeckung einschließlich Dämmung komplett erneuert. Der Fassadenanstrich (Vorderhaus und auch Gartengebäude) wurde in den zurückliegenden Jahren bereits komplett erneuert und im Zuge dessen am Vorderhaus auch neue Balkone angebracht. Aktuell hat die Eigentümergemeinschaft eine umfassende Strangsanierung beschlossen (elektrische Anlage sowie Wasser- und Abwasserleitungen mit Einbau von Heizungssträngen zur Vorbereitung des Einbaus einer Zentralheizung). Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums ist insoweit davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren noch der Einbau der Zentralheizung durchzuführen ist. Die Wohnung wird im gegenwärtigen Zustand verkauft.**

**Zentrale Lage mit toller Infrastruktur:**

**Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Berlin und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung zeichnet sich durch eine charmante Altbaubebauung und zumeist begrünte Straßen und Innenhöfe aus. Trotz der Lage im Vorderhaus ist die Wohnung ruhig gelegen, da es sich um keine Durchgangsstraße, sondern um eine reine Anliegerstraße handelt.**

**Aktuelle Nutzung:**

**Die Immobilie ist vermietet, die Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich und in vereinbarter Höhe. Eine Eigenbedarfskündigung ist derzeit nicht möglich bzw. frühesten 10 Jahre ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch, da eine Kündigungssperrfrist gilt.**

**Hinweis zum Aufzug:**

**Der im Haus vorhandene Aufzug gehört dem Eigentümer der Dachgeschosswohnung und steht der hier angebotene Wohnung nicht zur Nutzung zur Verfügung, weswegen auch keine Kostenbeteiligung für den Aufzug erfolgt. Zuletzt wurde in der Eigentümersversammlung der Versuch unternommen, den Aufzug in das Gemeinschaftseigentum zu überführen, jedoch hat sich die Eigentümergemeinschaft dagegen entschieden.**

**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

- **Holz-Doppelkastenfenster (überwiegend)**
- **Dielenboden in Wohn-/Schlafräumen und Fluren**
- **Gasetagenheizung**
- **Tageslicht-Bad**
- **Kabelanschluss**
- **Abstellraum im Keller**
- **Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof**
- **Altbau-Türzargen und Altbau-Türblätter**
- **Balkonanbaumöglichkeit im Innenhof (Vorratsbeschluss)**
- **Vorbereitungen für späteren Einbau einer Zentralheizung**
- **Aufzugsanbindung im Vorderhaus (Mitnutzung jedoch nicht gewährleistet)**

## 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.*

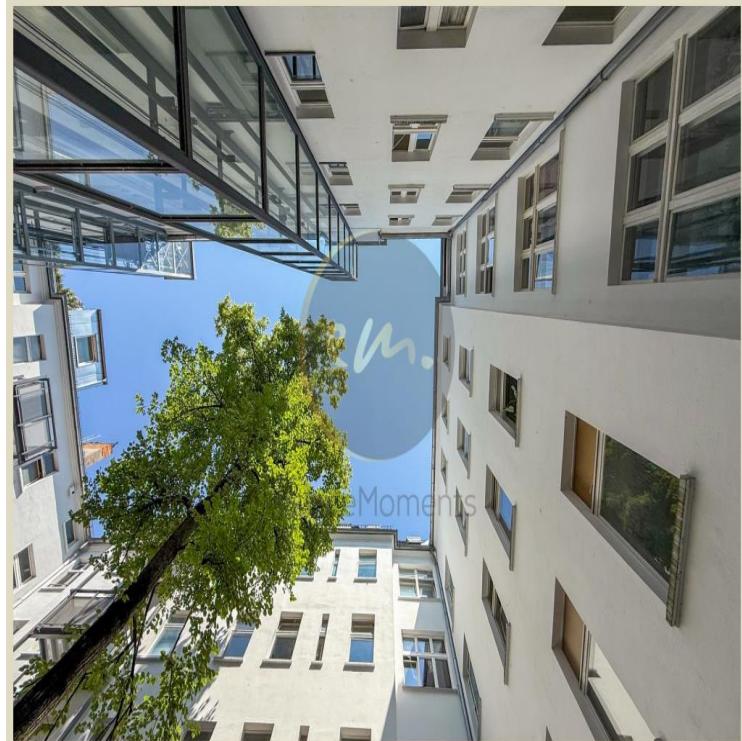
*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@estate-moments.de)

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

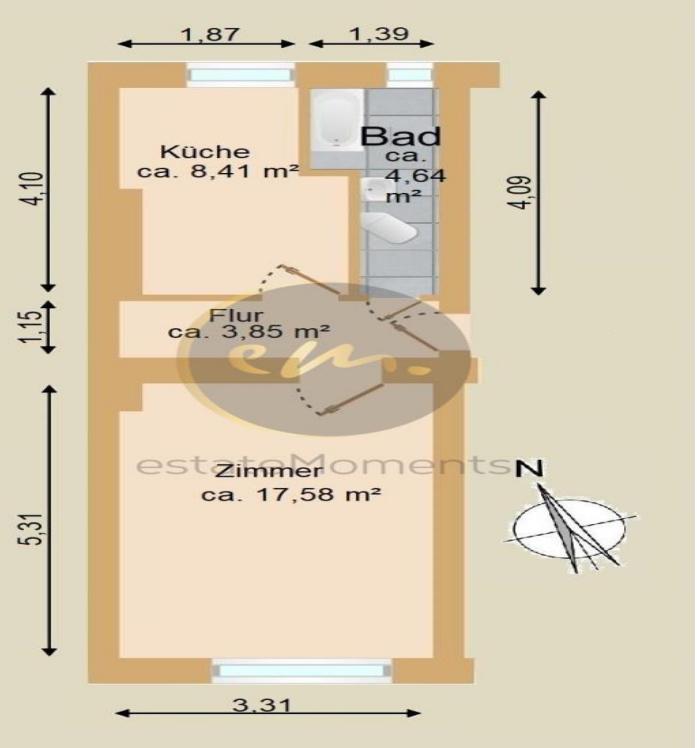
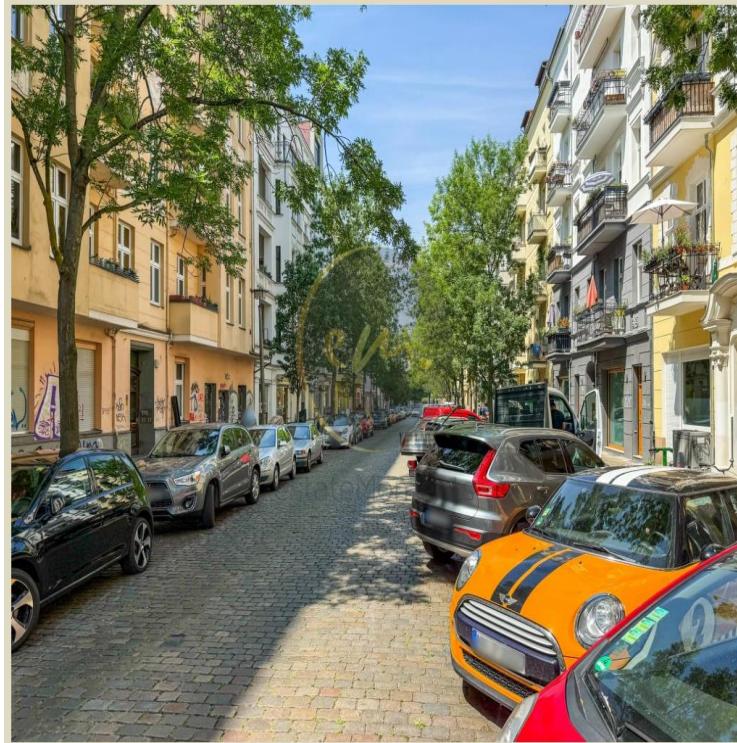


**estateMoments GmbH**

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](#)