

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei: Herrliche vermietete Altbau-Wohnung in Toplage keine Sperrfrist**



Objekt-Nr. OM-423303

### Wohnung

Verkauf: **374.900 €**

12059 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	158 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

(English version below)

Von privat, direkt vom Eigentümer. Keine Provision. Keine Sperrfrist wg. Eigenbedarf.

Sehr helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG, WG-fähig.

Flexibler Grundriss, es ist möglich, dass alle Zimmer vom Flur abgehen.

Seit 1999 Vermietet. Umwandlung in Eigentumswohnung fand davor statt, daher gibt es keine gesetzliche Sperrfrist bei der Anmeldung von Eigenbedarf.

English version:

Private sale, directly from the owner. No brokerage commission. No statutory waiting period for owner-occupation.

Very bright 3-room apartment on the 1st floor, suitable for shared living.

Flexible floor plan; it is possible for all rooms to be accessed directly from the hallway.

Let since 1999. The conversion into condominium ownership took place prior to the commencement of the tenancy; therefore, no statutory waiting period for owner-occupation applies.

## Ausstattung

Das Haus wurde um 1900 errichtet. Fenster (Doppelkästen) und Türen sind noch Original und können wunderschön aufbereitet werden.

Unter dem Bestandsboden ist üblicherweise ein wunderschöner Holz-Dielenboden, der mit Ochsenblut optimal konserviert wurde und nun abgeschliffen werden könnte.

In der Wohnung befinden sich Decken- und Wandverkleidungen, alte Fussböden, ein altes Gasetagen-Heizungssystem mit einer Junkers 18-6 KE Gastherme.

Sollten Sie die Wohnung selbst beziehen und vorher auf deinen zeitgemäßen Stand bringen wollen, würde ich die folgenden Maßnahmen durchführen: Verkleidungen abreißen, neue Gasetagenheizung, neue Elektrik, Wände, Böden, Türen, Fenster überarbeiten und neu streichen / lackieren. Bad komplett abreißen und neu aufbauen mit neuen Sanitärobjekten und neuen Fliesen. Der Vorteil für Sie ist, dass Sie alles genau nach Ihren Vorstellungen sanieren könnten.

(English)

The building was constructed around 1900. The windows (traditional double casement windows) and doors are still original and can be beautifully restored.

Beneath the existing flooring there is typically a high-quality solid wooden plank floor, which has been excellently preserved with oxblood treatment and could now be sanded and refinished.

The apartment features original ceiling and wall paneling, historic flooring, and an old individual gas heating system with a Junkers 18-6 KE gas boiler.

If you intend to occupy the apartment yourself and modernize it beforehand, the following measures would be recommended: removal of existing paneling, installation of a new individual gas heating system, complete renewal of the electrical wiring, refurbishment of walls, floors, doors, and windows, including repainting and refinishing. The bathroom would be completely stripped and rebuilt with new sanitary fittings and new tiles.

The advantage for you is the opportunity to renovate the apartment entirely according to your own preferences and specifications.

**Fußboden:**  
Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

(English version below)

Die Bilder stammen von einer identischen Wohnung im gleichen Haus. Dort wurde bereits teilweise saniert.

Hausgeld, z. Zt. 158 Euro monatlich (bereits inklusive Zuführung Instandhaltungsrücklage in Höhe von z. Zt. 36,25 Euro monatlich)

Instandhaltungsrücklage insgesamt: ca. 80.000 Euro

Es befinden sich 12 Einheiten in der WEG.

Monatliche Miete: ca. 572 Euro zzgl. 100 Euro Nebenkosten

Monthly rent: approx. €572 plus €100 in ancillary costs

English version:

The images show an identical apartment in the same building, where partial renovation has already been carried out.

House maintenance fee: currently €158 per month (including the current allocation to the maintenance reserve of €36,25 per month).

Total maintenance reserve: approximately €80,000

There are 12 units in the homeowners' association (HOA).

## Lage

(English version below)

Die Wohnung liegt in bester Neukölln-Lage, zwei Minuten fußläufig vom S-Bahnhof Sonnenallee (Ringbahn, direkte Busse zum Flughafen BER und zum Hauptbahnhof). Von dort gelangen Sie schnell zum Südkreuz (10 Min.), Ostkreuz (6 Min.), Alexanderplatz (15 Min.), Flughafen BER (30 Min.), Hauptbahnhof (22 Min.), Friedrichstr. (20 Min.).

Der Schillerkiez und Weserkiez mit seinen unzähligen netten, hippen Cafés und Restaurants und Sterne-Restaurants ist fußläufig in 5 Min erreichbar. Auch direkt um die Ecke finden Sie gute Cafés. Der Neuköllner Schifffahrtskanal, wo man im Sommer am Ufer ein Glas Wein trinken kann, ist in 4 Min. zu Fuß erreichbar.

In 3 Min. erreichen Sie THE SHED, der New Work Space, der gerade in der Fertigstellung ist und am Ufer des kleinen Wasserlaufs Organisationen wie Amnesty International, Blinkist, Foundever, Creditsafe, we.connect und den neuen Campus der SRH Hochschule beherbergt. Auf der anderen Seite eröffnet gerade der ESTREL Tower, der Berlin ein bisschen New York-Feeling gibt...

English version:

The apartment is located in the best part of Neukölln, a two-minute walk from the S-Bahn station Sonnenallee (ring train, direct buses to BER airport and central station). From there, you can quickly reach Südkreuz (10 min.), Ostkreuz (6 min.), Alexanderplatz (15 min.), BER Airport (30 min.), Central Station (22 min.), Friedrichstr. (20 min.).

The Schillerkiez and Weserkiez, with its countless nice and hip cafes and restaurants, including fine dining options, are within a 5-minute walk. Good cafes are also just around the corner. The Neukölln Shipping Canal, where you can enjoy a glass of wine on the banks in the summer, is a 4-minute walk away.

Within 3 minutes, you can reach THE SHED, a new workspace currently under construction, located on the banks of the small waterway and home to organizations like Amnesty International, Blinkist, Foundever, creditsafe, we.connect and the new SRH University campus. On the other side, the ESTREL Tower is just opening, bringing a bit of New York flair to Berlin...

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

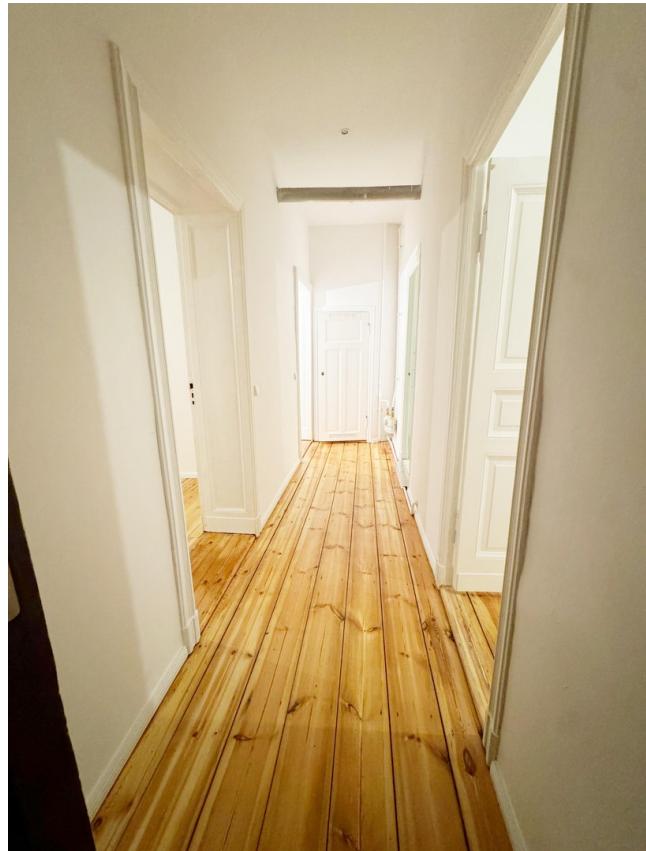
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Picture from similar apartment

# Exposé - Galerie



Picture from similar apartment



Picture from similar apartment

# Exposé - Galerie



Picture from similar apartment



Picture from similar apartment

# Exposé - Galerie



Picture from similar apartment



Picture from similar apartment

# Exposé - Galerie



Picture from similar apartment

# Exposé - Grundrisse

