

Exposé

Wohnung in Berlin

**Erstbezug nach Sanierung: 2-Zimmer-Jugendstil-
Altbauwohnung in Premiurlage Pankow, sehr ruhig**



Objekt-Nr. OM-427790

Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Breite Str. 16a
13187 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	43,60 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	204 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung verbindet klassischen Jugendstilcharme mit zeitgemäßer Wohnqualität und wird als Erstbezug nach Sanierung angeboten. Sie befindet sich in einem repräsentativen Jugendstilaltbau aus dem Jahr 1906 in der Breite Straße in Berlin-Pankow.

Das Gebäude wurde im Zuge der Altbausanierungen der 1990er Jahre umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, hochwertig verwalteten Zustand. Der eindrucksvolle Eingangsbereich mit Stuckelementen sowie das stilvolle Treppenhaus unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend modernisiert. Der Grundriss bietet zwei gut nutzbare Wohnräume und ein angenehmes Raumgefühl. Der großzügige Wohnbereich mit integrierter, moderner Einbauküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der Flur verfügt über einen maßgefertigten Einbauschränk mit viel Stauraum.

Erhaltener Altbau-Dielenboden im großzügigen Wohnbereich sowie hochwertige Bodenbeläge mit Altbaucharakter in den weiteren Räumen verbinden historische Substanz mit zeitgemäßem Wohnen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen ruhigen Blick in den begrünten Innenhof. Die Wohnung liegt im ruhigen Seitenflügel und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Erstbezug nach Sanierung
- Repräsentativer Jugendstilaltbau, Baujahr 1906
- Gepflegtes, hochwertig verwaltetes Gemeinschaftseigentum
- Hohe Decken mit originalen Stuckelementen
- Erhaltener Altbau-Dielenboden im Wohnbereich
- Hochwertige Bodenbeläge mit Altbaucharakter
- Moderne Einbauküche im Wohnbereich
- Maßgefertigter Einbauschränk im Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne, Handtuchheizkörper, neuem WC und Waschbecken
- Gegensprechanlage
- Ruhige Lage zum begrünten Innenhof

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines klassischen Altbaus.

Hinweis: Für Kapitalanleger ist die Wohnung aufgrund des erhöhten Abschreibungspotenzials besonders attraktiv. Das Ergebnis eines eigens erstellten Restnutzungsdauer-Gutachtens führt dazu, dass steuerlich eine jährliche lineare Abschreibung von 5,56 % des Gebäudewerts angesetzt werden kann.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in der Breite Straße, einer der zentralen Einkaufs- und Geschäftsstraßen von Berlin-Pankow. Direkt neben dem Haus befindet sich das Rathauscenter mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Das Rathaus Pankow ist nur wenige hundert Meter entfernt. Cafés, Restaurants, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Pankow zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Berliner Norden und verbindet urbane Infrastruktur mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung und laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein. Gleichzeitig ist man durch die sehr gute Verkehrsanbindung schnell in der Berliner Innenstadt.

Direkt vor dem Haus halten Straßenbahn und mehrere Buslinien. Der S- und U-Bahnhof Pankow ist in etwa zehn Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Gebäude

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Bad

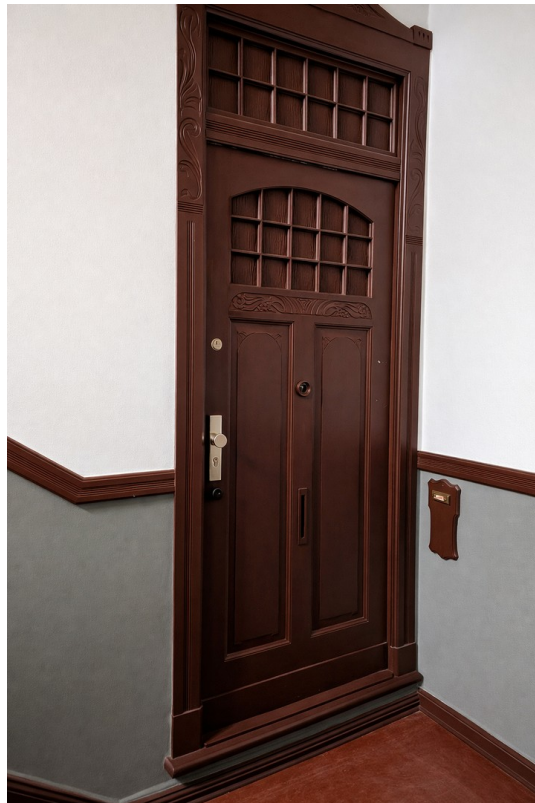


Bad

Exposé - Galerie



Einbauschränk



Wohnungstür

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Innenhof



Umgebung

Exposé - Grundrisse

