

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

**Sanierter Altbau mit Stil - 2 Zimmer, 3 Zimmer
realisierbar**



Objekt-Nr. OM-430244

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **348.500 €**

Ansprechpartner:
Metzger

Zinzendorfstraße 4
10555 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	55,40 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung aus dem Baujahr 1910 befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche und wurde umfassend und hochwertig saniert. Dabei wurden sämtliche Gewerke vollständig erneuert – von Elektrik über Sanitär bis hin zu Böden und Oberflächen. Die Fenster wurden fachgerecht überarbeitet; ein Austausch konnte nicht vorgenommen werden, da es sich hierbei um Gemeinschaftseigentum handelt.

Der aktuelle Grundriss bietet zwei gut geschnittene Zimmer. Auf Wunsch kann die Wohnung in eine 3-Zimmer-Wohnung durch den Verkäufer umgestaltet werden – die entsprechende Anpassung des vorderen Zimmers ist im Kaufpreis enthalten.

Ein besonderes Komfortmerkmal: Auf Wunsch wird durch den Eigentümer eine neue Einbauküche eingebaut – der Käufer kann zwischen zwei Varianten wählen. Dies erfolgt ebenfalls ohne Kaufpreisaufschlag. Weiterhin im Kaufpreis enthalten ist ein Sichtschutz an den Fenstern (Plissees, Milchglasfolie, o.ä.)

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im begrünten Innenhof stehen eine Müllfläche sowie Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 48 Einheiten.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2016), wodurch eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet ist. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in der Wohnung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 230 € und deckt alle üblichen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten ab – inklusive der umlagefähigen Posten sowie der nicht umlagefähigen Leistungen. Davon fließen rund 92,93 € in die Erhaltungsrücklage, während etwa 89,50 € monatlich auf die Mieter umgelegt werden können. So profitieren Sie von klar kalkulierbaren Nebenkosten und einer soliden Rücklagenstruktur für langfristige Werterhaltung.

Die Wohnung befindet sich in einem Bereich ohne Erhaltungs- oder Sanierungsaufgaben. Es bestehen weder Milieuschutz- noch Sanierungsvorschriften, wodurch maximale Flexibilität für Modernisierung, Nutzung oder Vermietung gegeben ist. Nach derzeitiger Einschätzung ist die Mietpreisbremse aufgrund der durchgeführten umfassenden Modernisierung nicht anwendbar. Eine entsprechende Bestätigung wird seitens des Verkäufers zur Verfügung gestellt.

Der Erwerb der Wohnung erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter innerstädtischer Lage im Berliner Stadtteil Berlin-Moabit, einem etablierten Wohn- und Investitionsstandort im Bezirk Mitte. Moabit zählt seit Jahren zu den stabilen Berliner Teilmärkten mit hoher Mietnachfrage und geringer Leerstandsquote. Die zentrale Lage zwischen Hauptbahnhof, Regierungsviertel und City-West sorgt für eine dauerhaft starke Vermietbarkeit.

Die Mikrolage rund um die Zinzendorfstraße ist geprägt von gewachsener Wohnstruktur, Altbaubestand und kontinuierlicher Aufwertung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung entlang der Turmstraße – dem

zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils. Die Nähe zu Grünflächen wie dem Kleiner Tiergarten erhöht zusätzlich die Wohnqualität und Attraktivität für Mieter.

Die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil: Die U-Bahn-Station U-Bahnhof Turmstraße (U9) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in alle Berliner Kernlagen. Mehrere Buslinien ergänzen die Infrastruktur. Durch die zentrale Lage ist die Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler, junge Professionals und langfristige Mieter.

Insgesamt handelt es sich um eine nachhaltig gefragte innerstädtische Lage mit stabilem Mietmarkt, sehr guter Infrastruktur und langfristigem Wertentwicklungspotenzial – ideale Voraussetzungen für ein solides Kapitalanlageobjekt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Raum - Möglichkeit zur Teilung

Exposé - Galerie



2. Raum (Innenhofseitig)



Blick von der Eingangstür

Exposé - Galerie



Weitblick von der Eingangstür



Küche und Eingang des Bades

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Blick vom Bad in die Wohnung

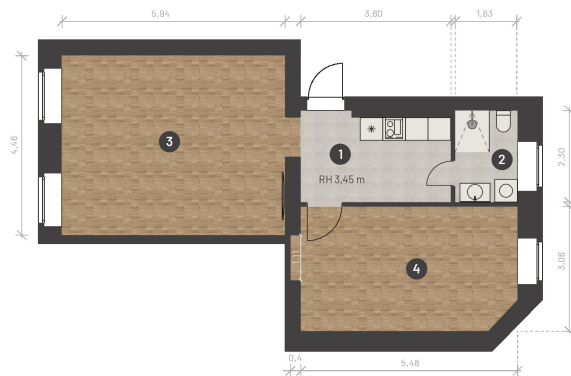
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



VH - EG | WE02

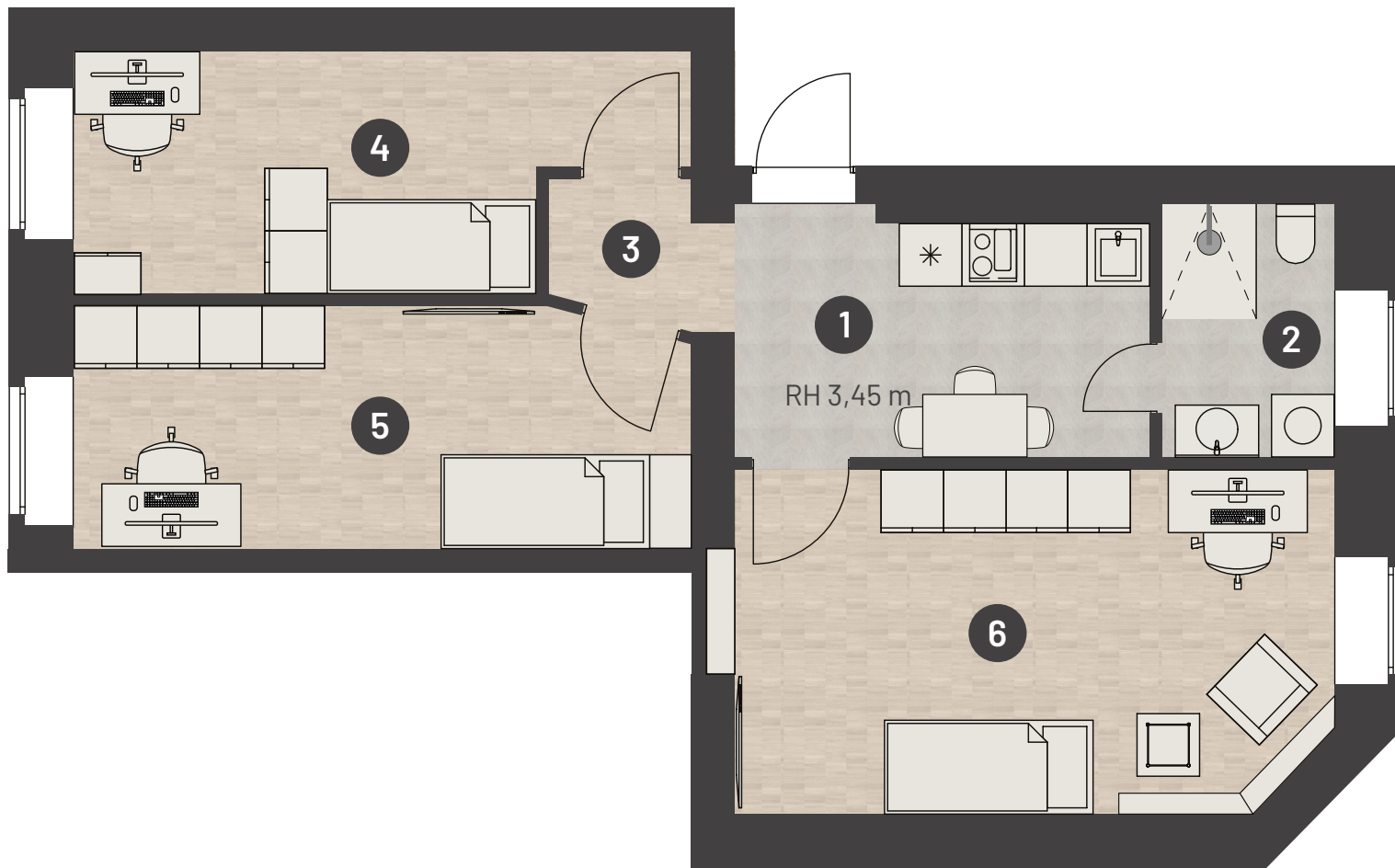
Zinsendorfstraße 4,
10555 Berlin

1	Küche	8,3 m ²
2	Bad	3,8 m ²
3	Wohn-/Arbeitszimmer	26,5 m ²
4	Schlafen	16,8 m ²

Gesamt	55,4 m ²
--------	---------------------

Exposé - Anhänge

1. Teilung in 3-Zimmerwohnung



VH - EG | WE02

Zinsendorfstraße 4,
10555 Berlin

1	Küche	8,3 m ²
2	Bad	3,8 m ²
3	Flur	3,1 m ²
4	Zimmer 1	11,7 m ²
5	Zimmer 1	11,7 m ²
6	Wohnzimmer	16,8 m ²

Gesamt	55,4 m ²
--------	---------------------