

# Exposé

## Wohnung in Berlin-Mitte

**1-Zimmer-Apartment möbliert - ideal zentral Berlin-Mitte  
- opt. PKW-Stellplatz - Maklerfrei**



Objekt-Nr. OM-437749

### Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Holzmarktstrasse 73  
10179 Berlin-Mitte  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1971	Hausgeld mtl.	192 €
Etagen	18	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,50 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Holzmarktstraße liegt im Herzen Berlins - Ortsteil Berlin-Mitte - im ausgewiesenen Erhaltungsgebiet der Stadt und südöstlich des Alexanderplatzes zwischen Jannowitzbrücke und Kino International in unmittelbarer Nähe der Spree, deren Uferwege zum Joggen und Spazieren einladen. Das "kleine Diplomatenviertel" befindet sich auf der anderen Spree-Seite.

Das Gebäude wurde 1971 erbaut und 1997 von Grund auf saniert. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand.

U-Eingang nebenan, S-Bahn gegenüber

Die Wohnung befindet sich in der 6. Etage, hat Ost-Süd-Ausrichtung mit grünem Weitblick Richtung Mitte/Prenzlauer Berg/Friedrichshain - Ideal als Hauptwohnung/Projektwohnung für 1- 2 Personen.

30 m<sup>2</sup> möbliert, ruhige Innenlage Dank Schallschutz-Fenstern, welche auch im geschlossenen Zustand belüftet werden können.

Die Wohnung besitzt

- eine Vollkomfort-Einbauküche /Möblierung gem. Fotos und Ausstattungsbeschreibung
- ein Wannenbad mit Dusche und Waschmaschine
- ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum im Erdgeschoss

Haus und Wohnung:

- Barrierefrei
- 2 Fahrstühle
- Hausmeister und Wachdienst-Service
- Heizung und Warmwasser über kostengünstige Fernwärme

Auf der Etage befindet sich

- ein separater Müllschlucker-Raum
- eine separate Kammer für die Bewohner der Etage
- ein Balkon mit Blickrichtung Alexanderplatz/Fernsehturm zur gemeinschaftlichen Nutzung
- der Zugang zum Treppenhaus

Sanierungsmaßnahmen in den 90-er Jahren: komplette Heizungsanlage, Strangsanierung, komplette Hüllensanierung inklusive Sanierung Allgemeinflächen,

2004: Erneuerung Lüftungsanlage

von 2010 bis 2022 : Neupflasterung Haupteingang und diverse Flächen um das Haus, Wegebau

nach 2020: Generalüberholung/Modernisierung der beiden Fahrstühle/ Drucksysteme usw.

Ein Parkstellplatz direkt am Haus kann optional und zzgl. mit der Wohnung gekauft werden

## Ausstattung

Ausstattung

Küche/Essbereich:

2 m-Küchenzeile mit Spüle, Ceran-2-Plattenfeld, Backofen/Mikrowelle, Geschirrspüler, 178 cm Kühl-/Gefrierkombi, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Geschirr/Gläser/Töpfe/Besteck; Esstisch/Arbeitsplatz mit 3 bequemen Stühlen

Wohnen/Schlafen: Doppel-Klappliege 160×200 cm (Hochwert-Federkern (auch als Couch nutzbar), TV, Stauraum/Regal, Leuchten, Teppich (Grundausstattung :Betten, Bett-, Bad und Küchenwäsche , Staubsauger , Fön bei Wunsch inklusive)

Bad: Wannenbad mit Dusche, Waschtisch-Unterschrank, großer Spiegel/Ablage, Waschmaschine,

Flur und Zwischenflur/Stauraum: großer Einbauschränk (Kleider-/Wäscheschränk), Garderobe, Spiegel

Fenster/Komfort: Schallschutzfenster mit abdunkelnden Gardinen

Böden: Laminat (Buche) im Wohnbereich, Fliesen im Bad

Haus: Aufzug, Etagen-Müllabwurf/Müllraum, gepflegte Außenanlagen; Hausmeisterservice, Sicherheitsdienst zeitweise

Heizung: Zentralheizung (Fernwärme)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Strom und Hausgeld werden bis zum Verkauf/Übergabe der Wohnung seitens des Verkäufers organisiert und gezahlt.

Dienstleistungen im Haus: Hausmeisterservice; Sicherheitsdienst zeitweise, notwendige Wartungsverträge für das gesamte Haus aktuell geprüft und vorhanden (Verwaltung)

Bitte keine Maklerkontakte.

Erforderliche Unterlagen zum Haus und der Wohnung werden für den Käufer durch den Verkäufer bereitgestellt.

## Lage

Lage

Ideal zentral an der Holzmarktstraße / Alexanderstraße zwischen Jannowitzbrücke/Spree und Alexanderplatz.

ÖPNV: U-Bahneingang direkt nebenan (~1 Min.), S-Bahn gegenüber (Straße + Bahnsteiglänge, ~2-3 Min.) — U8 sowie Stadtbahn S3/S5/S7/S9 (u. a. direkte BER-Anbindung über S9).

Spreeufer: am Bahnhof Jannowitzbrücke (~2-3 Min.) — zum Joggen/Spazieren.

Nahversorgung: Netto & Edeka, Bäcker nebenan; Alexa/„Alex“ fußläufig; vielfältige Gastronomie - alles nebenan

Umfeld: Spree, kleines Diplomatenviertel, Nikolaiviertel, Dom, Unter den Linden, Museumsinsel in Reichweite.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Multiraum mit Einbau-Küche

# Exposé - Galerie



Stapelwand - vielseitig



das Haus neben Alex/ TV-Turm

# Exposé - Galerie



Bad in weiß mit Waschmaschine



Doppelflur mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Haupteingang des Hauses



Fensterblick WINTER

# Exposé - Galerie



Blick vom Dach mit TV + Alex



U-Bahn-Station neben dem Haus

# Exposé - Galerie



Abendstimmung vom Dach aus



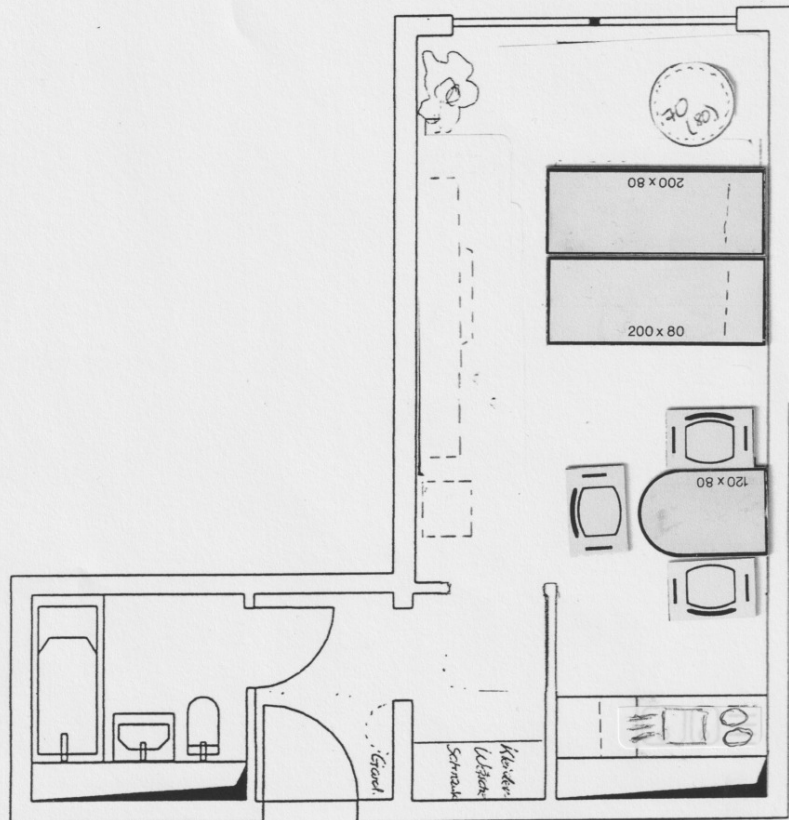
Blick vom Dach

# Exposé - Grundrisse

Holzmarktstraße

Wohnungstyp 02

Skizze



ca. 30 m<sup>2</sup>  
+ Kellerabteil EG - ca. 1,5 m<sup>2</sup>