

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Atelier-/Büro-/Wohn- & Gewerbeinheit Altbau im Donaukiez - 70m<sup>2</sup> - 3 Räume - Ohne Käuferprovision



Objekt-Nr. OM-440980

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Kitson

Donaustrasse 16  
12043 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,45 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	421 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude

Der gepflegte Altbau aus dem Jahr 1908 umfasst insgesamt 28 Einheiten und besteht aus einem Vorderhaus, einem linken Seitenflügel, einem Quergebäude sowie einem Innenhof. Das Mehrfamilienhaus beherbergt 24 Wohnungen, 2 Laden- bzw. Wohneinheiten sowie 2 neu ausgebauten Dachwohnungen. Die Wohnungen sind über zwei Treppenaufgänge erschlossen. Beheizt wird das Gebäude über eine Fernwärme. Der Altbau ist voll unterkellert, und jede Einheit verfügt über einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Einheit & Raumaufteilung

Diese Einheit mit einer Fläche von 70,45 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Gebäudes. Hohe Decken und ein offenes Raumkonzept schaffen ein luftiges, großzügiges Wohngefühl. Der Zustand der Einheit ist sehr gut und lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Einheit ist unterteilt in eine Wohnung mit einem Schlafzimmer, einer Küche und einem neu sanierten Badezimmer (34,72m<sup>2</sup>) jeweils mit Blick auf den Innenhof, sowie zwei Ladeneinheiten (35,73m<sup>2</sup>) zur Straßenseite hin. Beide Zimmer sind vom Wohnungsflur aus begehbar (Türen im beigefügten Grundriss nicht ersichtlich) und vom das rechte Laden-Zimmer verfügt über einem begehbaren Keller - der zusätzlichen Stauraum bietet - und hat zur Straßenseite hin eine Tür (nicht abgebildet).

Diese unvermietete, sofort bezugsfreie Wohnung verbindet urbanes Leben mit Ruhe und Privatsphäre und besticht durch den historischen Altbaucharme des Gebäudekomplexes, der ein lebendiges, städtisches Lebensgefühl schafft – ideale Voraussetzungen sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die den besonderen Charme von Berlin-Neukölln genießen möchten. Mit der Kombination aus Ladeneinheit und Wohnraum hat diese Einheit einen besonderen Anreiz für Ateliers oder Praxen oder zur Teiluntervermietung.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Ohne Käuferprovision

## Lage

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich mitten in Neukölln, einem der dynamischsten und facettenreichsten Stadtteile Berlins. Die Straße verbindet den Charme historischer Altbauten mit dem lebendigen, kreativen Geist des Viertels.

Neukölln hat sich in den letzten Jahren zu einer gefragten Wohn- und Geschäftsadresse entwickelt. Die Nachbarschaft besticht durch ihre internationale Prägung, eine wachsende Kultur- und Gastronomieszene sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars – von gehobenen Sternerestaurants bis hin zu authentischer internationaler Küche. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind gut erreichbar.

Kunst- und Kulturliebhaber profitieren von Galerien, Boutiquen und kreativen Concept Stores. Gleichzeitig bieten Grünflächen wie das Tempelhofer Feld und der Weichselpark Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee.

Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Mehrere U-Bahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Berliner Stadtzentrum und in andere Stadtteile. Die Lage vereint urbanen Lifestyle mit entspannten Rückzugsorten – ideal für alle, die das pulsierende Stadtleben genießen und gleichzeitig Erholung suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,81 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

