

Exposé

Wohnung in Berlin

**Traumblick auf Berlin-Mitte - 2 Zimmer - ideal zentral ,
Option PKW-Stellplatz - maklerfrei**



Objekt-Nr. OM-451403

Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

Holzmarktstraße 69 - 12.06
10179 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	18	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,26 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	315 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Aussichtslage über der Stadt: im 12. OG mit freiem Blick Richtung Spree und das „kleine Diplomatenviertel“/Stadt-Mitte/Fernsehturm.

Das Gebäude liegt ideal zentral mit einer grünen Außenanlage, hervorragender Infrastruktur in Bezug auf Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Vielfältige öffentliche Verkehrsmittel, wie z.B. S- und U-Bahn befinden sich direkt nebenan (Jannowitzbrücke).

Die Wohnung verfügt über einen idealen Grundriss und ist gepflegt, funktionell und ansprechend eingerichtet. Das Haus liegt zurückgesetzt von der Kreuzung Jannowitzbrücke bzw. der Hauptstraße - trotz Citylage ist es ruhig.

Das Haus befindet sich im privilegierten Erhaltungsgebiet von Mitte.

Highlights:

47,26 m² | 12. OG | Bestlage -

Nachmittags-/Abendsonne über alle Fenster, Weitblick bis Spree/Mitte

Schallschutz-Fenster mit Traumblick, viel Tageslicht,

Auch seniorengerecht - weitestgehend barrierefrei

Das Appartement zeichnet sich durch einen hocheffizienten Grundriss aus:

multifunktionaler Raum mit Komfortküche, Tresen, Ess- und Wohnbereich

Schlafraum, auch mit Office Möglichkeit

Wannen-Duschbad

einladendes Entrée sowie Nische mit Abstellbereich/Waschmaschinenanschluss

Fernwärme, smarte Thermostate

moderne Video-Gegensprechanlage

Sicherheitsdienst zeitweise, Hausmeister

Stellplatz am Haus (optional - Kaufmöglichkeit)- gute Lage nahe Haupteingang,

Haus: sehr gepflegt, Naturstein im EG, Video-Gegensprechanlage,

alle Etagen: separater Müllabwurf-Anlage in separatem Raum,

gepflegte Außenanlagen

Die komplette Einrichtung kann übernommen werden.

Ausstattung

Das Apartment ist effizient, zeitlos, liebevoll und ökologisch, auch für Allergiker geeignet, eingerichtet.

Fenster in Schallschutz-Ausführung, Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich.
Bodengestaltung:

Flur/Bad/multifunktionaler Raum: Fliesen mit Trittschalldämmung,

Schlaf-/Arbeitszimmer: Parkett

Ausstattung:

- multifunktionaler Raum mit Vollkomfort- Wohnküche (Markengeräten), Esstresen
- Wohn- und Essbereich mit Klappcouch, 2 Sessel, TV und kleinem Schrank
ein Schlafrum mit Doppelbett/Schrank und Homeoffice-Bereich
eine Nische im Flur mit Stauraum/Waschtrockner-Anschluss
ein Wannen-Duschbad
ein ansprechendes Entrée
alles im Rahmen der Besichtigung/Fotos

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Sanierungen/Updates: Ende der 90er Jahre komplett, u. a. Fassade, Leitungen/Steigstränge, Fenster, Außenanlage mit Bäumen/Grünanlage, Parkstellplätzen und Teileinfriedung. Fortlaufende Instandhaltung (Druckstation, Lüftung, Flächenrückbau zugunsten Abstell-/ Fahrradräume, Hausmüll-Abwurfanlage auf jeder Etage in separatem Raum).

Aufzugsanlagen Thyssen Krupp

WEG/Hausgeld: 315 €/Monat inkl. Anteil Instandhaltungsrücklage; Details lt. Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung/Protokollen.

Medien: Kabel/DSL sofort neu aktivierbar; Glasfaser (Telekom) in Planung..

Traumblick mit Nachmittags-/Abendsonne

Zugang: weitestgehend barrierefrei;

Übergabe: bezugsfrei ab sofort bzw. gemäß notariellem Kauf-Vertrag

Privatverkauf, provisionsfrei.

Alle Angaben werden maßgeblich im notariellen Kaufvertrag erfasst, wie Teilungserklärung, Protokolle, Energieausweis etc. (bzw. wird übergeben)

Wenn Sie die Wohnung besichtigen möchten, informieren Sie bitte Sie mich bitte vorab:

Name, Adresse, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, evtl. Beruf/Einkommen,

Kaufabsicht (zur Selbstnutzung oder Vermietung)

Stellplatz: Sondernutzungsrecht direkt am Haus; ggf. ebenfalls Kauf möglich.

Bitte keine Maklerkontakte.

Lage

Dieses Haus Holzmarktstraße № 69 liegt im direkt im Herzen von Berlin.

Mit Blick auf die Spree, welche zum joggen und spazieren gehen einlädt, den Berliner Fernsehturm und das Rote Rathaus, liegt diese Wohnung einzigartig zentral.

In unmittelbarer Entfernung liegt der U- Bahnhof Jannowitzbrücke. Perfekte Einkaufsbedingungen wie zahlreiche Supermärkte und Einkaufszentren sind wenige Meter entfernt.

Sämtliche Sehenswürdigkeiten und zahlreiche kulturelle Attraktionen von internationalem Rang sind zu Fuß zu erreichen (Opernhäuser, Theater, Bibliotheken, Friedrichstadtpalast, Schauspielhaus, Museumsinsel etc.).

Dieses Haus ist im Erhaltungsgebiet ausgewiesen.

Das Haus ist teilweise eingefriedet, etwas zurückgesetzt gebaut und steht nicht direkt an der Holzmarkt- bzw. Alexander-Strasse.

ÖPNV: U-Bahneingang nebenan (Fußweg ca. 3 Min.), S-Bahn gegenüber (über die Straße +~3-5 Min.): U8 sowie Stadtbahn S3/S5/S7/S9 (u. a. direkte BER-Anbindung über S9).

Spree-Ufer / Bahnhof Jannowitzbrücke (~2-3 Min.) – Joggen/Spazieren direkt an der Spree ohne Autoverkehr !

fußläufig und nebenan: diverse Supermärkte, Drogerie, vielseitige Gastronomie,

Spielplätze unmittelbar im Ensemble der Nachbarhäuser. Das ALEXA befindet sich auf der anderen Straßenseite, der Alexanderplatz und weitere Highlights wenige Minuten zu Fuß!

Das Haus ist innen sehr ruhig dank Schallschutz-Fenstern; Süd-Westausrichtung mit Nachmittags-/Abendsonne.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnen mit Panoramablick Mitte

Exposé - Galerie



Komfortküche mit Essstesen



Ansicht Vollkomfort-Küche

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich Küche



Ansicht Komfortküche

Exposé - Galerie



Ausschnitt - Kühl-/TK-Schrank



Teil - Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Teil - Wohnbereich



Schlafraum

Exposé - Galerie



Schlafräum Schrank



Arbeitsplatz Schlafräum



Wannenbad mit Dusche

Exposé - Galerie



Teil Wannenbad



Eingang Videogegensprechanlage

Exposé - Galerie



Flurnische mit Waschtrockner



Haus mit "gelbem Hut" № 69

Exposé - Galerie



Eingang mit Grünanlage



Vor dem Hauseingang

Exposé - Galerie



Eingang mit Fahrstühlen



EG-Bereich - hochwertig

Exposé - Galerie

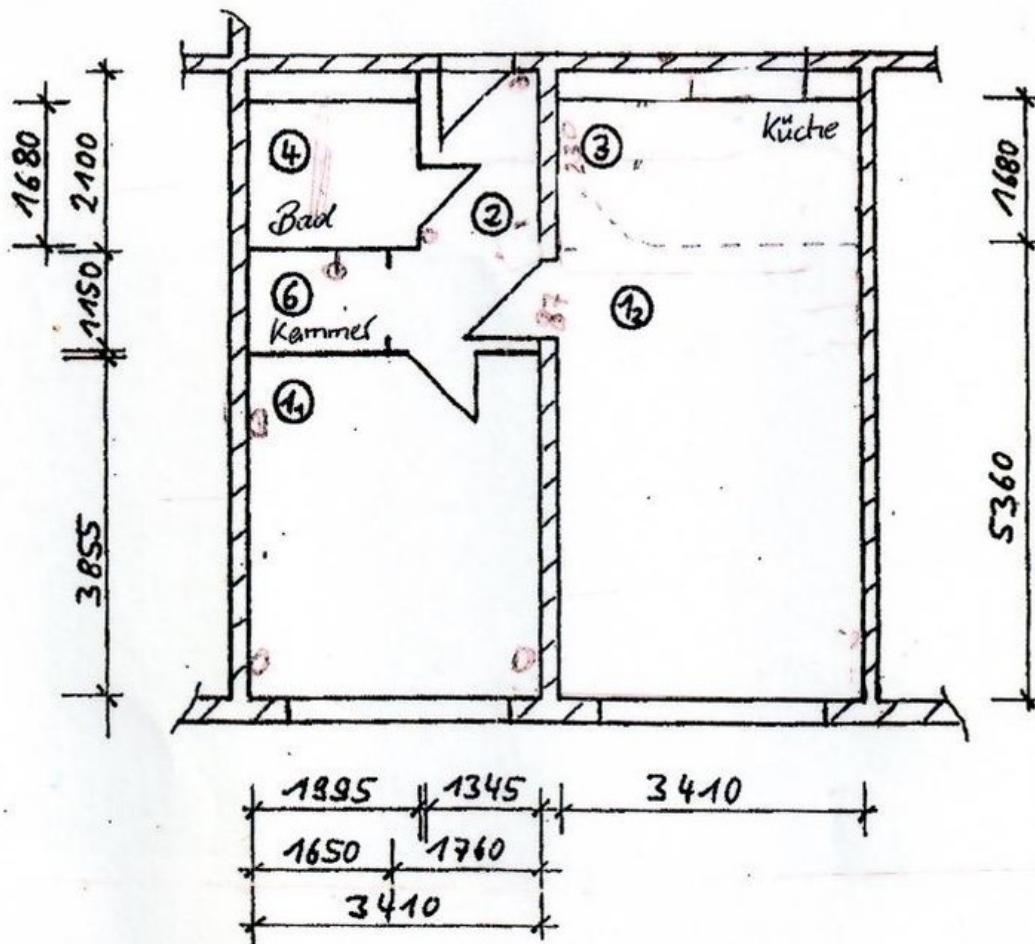


Teil Blick von beiden Fenstern



Panoramablick von den Fenstern

Exposé - Grundrisse

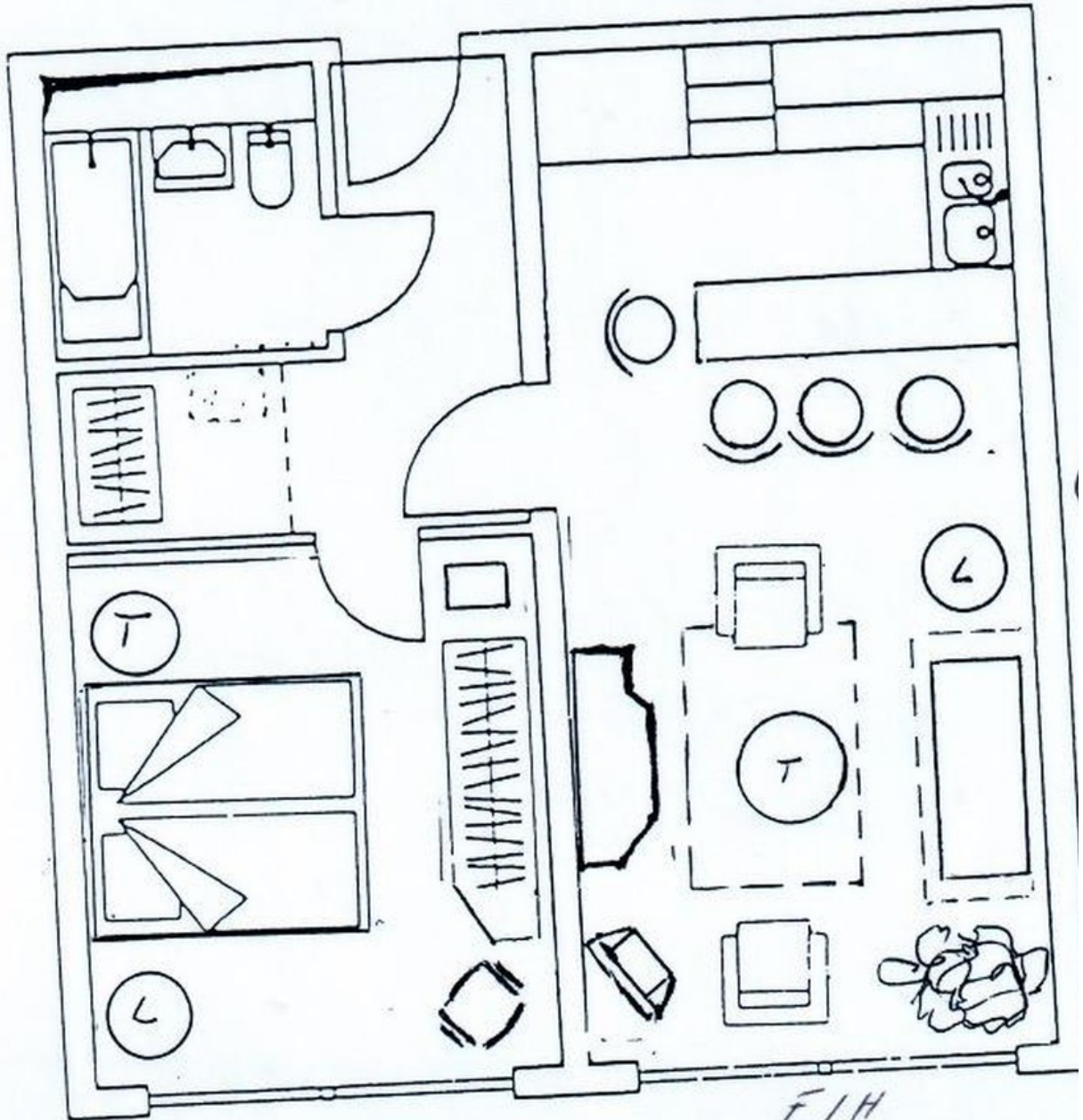


Flächen [m²]

①	Zimmer	13,15
②	Zimmer	18,28
③	Flur	4,85
④	Küche	5,73
⑤	Bad	3,35
⑥	Kammer	1,90
Σ Wohnfläche		47,26 m²

Exposé - Grundrisse

2- Room - Apartment



F/H
(3410)

Westseite

F/H
(3410)