

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfrei direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-453899

### Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:  
Tijo Patzschke

Alte Kaulsdorfer Straße 28  
12555 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	330 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Kellerraum befindet sich im Erdgeschoss eines Berliner Gründerzeitbauwerks. Die Wohnung wurde zuletzt 2020/21 renoviert und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand mit viel Potential für Optimierungen. Sie ist ab sofort frei und eignet sich hervorragend für Wohngemeinschaften, da sie zwei separat begehbare Zimmer hat, ein weiteres kleines Zimmer ließe sich mit einer Trockenbauwand herstellen. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer und ist auch ideal für Singles oder Paare geeignet, die eine gut angebundene Lage in Berlin schätzen. Provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Keine Makleranfragen gewünscht.

## Ausstattung

Die Einheit ist bezugsfertig, bietet aber erhebliches Potential entsprechend der Fotos. Insbesondere Bad und Küche können durch eine Modernisierung erheblich aufgewertet werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Lage

Sehr gute verkehrliche Erschließung, 3 Minuten zu Fuß zum S-Bhf. Köpenick gelegen. Ruhige Straße unweit vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten und kulinarischer Spezialitäten. Hinter dem Haus befindet sich ein Fluß mit vielfältigen und sehr weitläufigen Erholungsmöglichkeiten zum flanieren, joggen, Fahrradfahren und Fitnesstraining in der schönen Natur von Berlin-Köpenick. Lediglich 18 Kilometer Autofahrt zum Flughafen BER. Direktverbindung innerhalb von 28 Minuten per S-Bahn zum Alexanderplatz (4 Minuten zu Fuß zum Bahnhof und 24 Minuten Fahrzeit).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,99 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



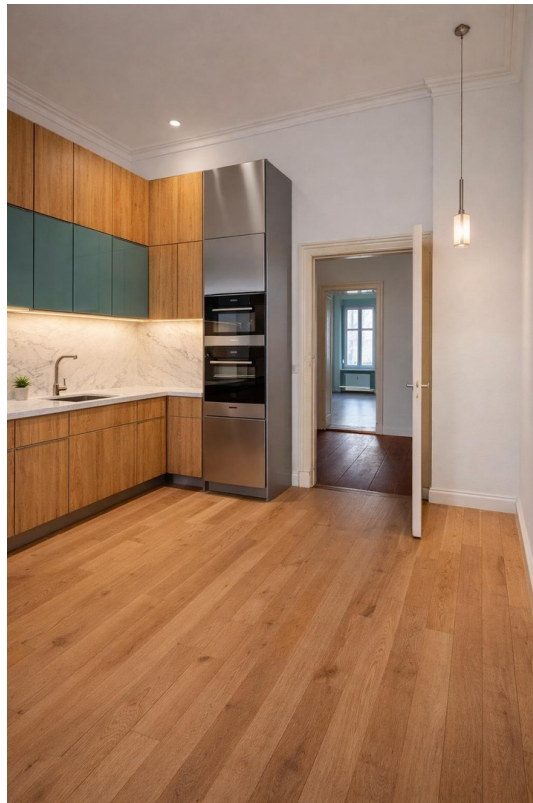
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



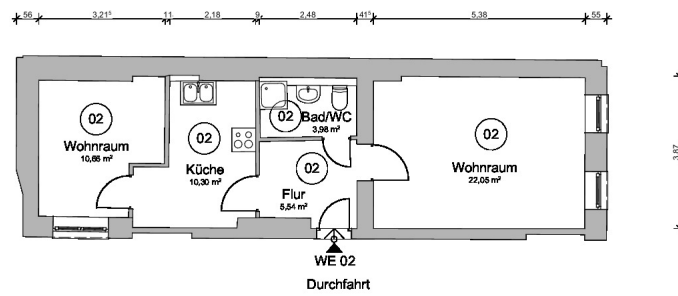
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

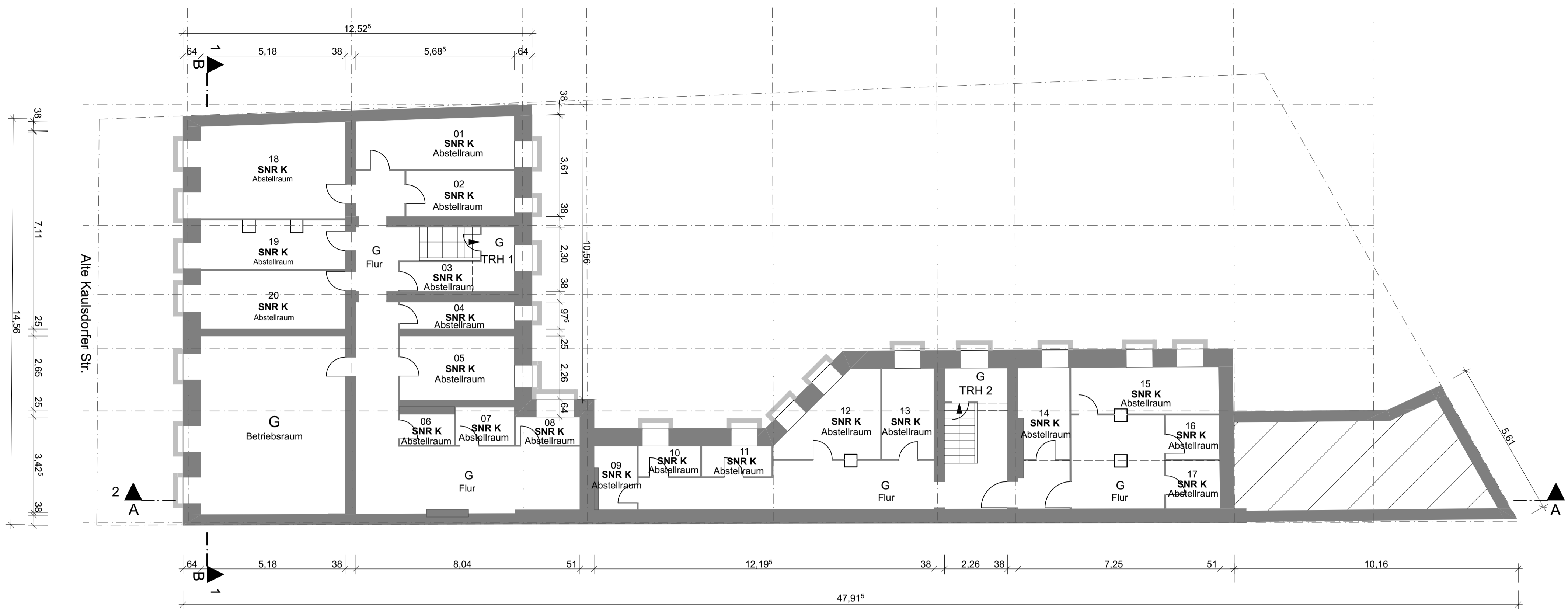


# Exposé - Grundrisse

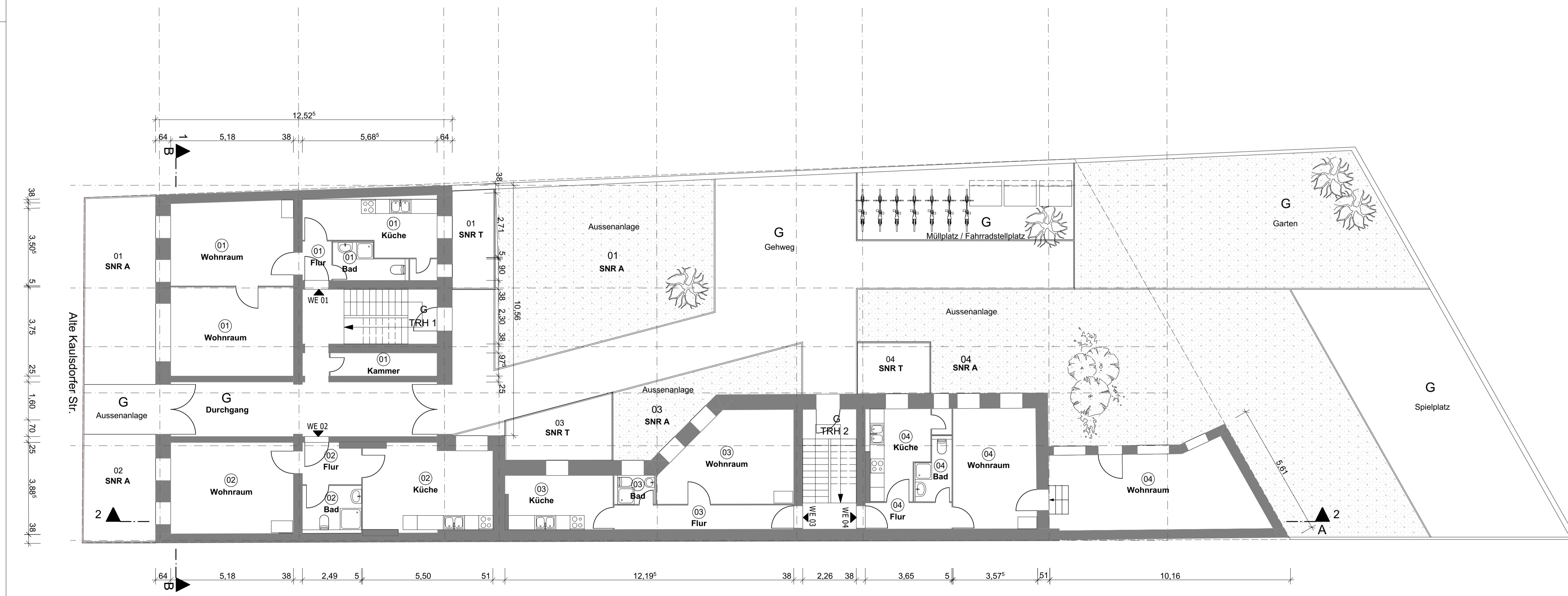


# Exposé - Anhänge

1.



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Legende Abgeschlossenheit:

- ⊙ abgeschlossene Eigentumseinheit
- G Gemeinschaftseigentum
- SNR Sondernutzungsrecht
- WE Wohneinheit

**Hinweise:** Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung. Die angegebenen Tür- und Fensterhöhen geben das lichte Rohbaumaß ab OKFF an.

**Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.** Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schnitt- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben. Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaners auszuführen. Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

Index	Datum	Änderung	gez.



Plancodierung:

AKD	AR	AB	GR	-01/00	0000	00	F
Projekt	Verfasser	LP	Planart	Ebene	Nummer	Index	Status

Planinhalt:	Datum Index:
Grundrisse Kellergeschoss & Erdgeschoss	Datum Planerstellung: 08.08.2019

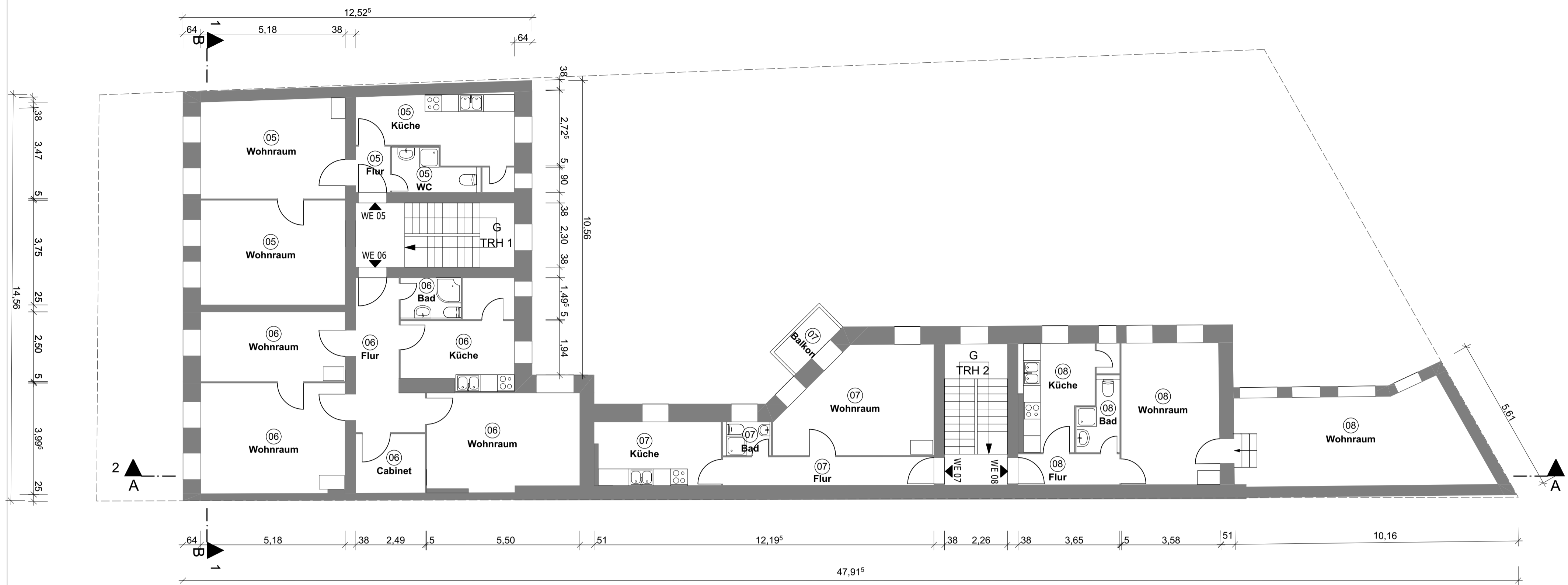
Projekt: **Alte Kaulsdorfer Str. 28  
D 12555 Berlin**

Bauherr: **Alte Kaulsdorfer Straße 28 Projektentwicklung GmbH  
Kleine Jägerstr. 9  
10117 Berlin**

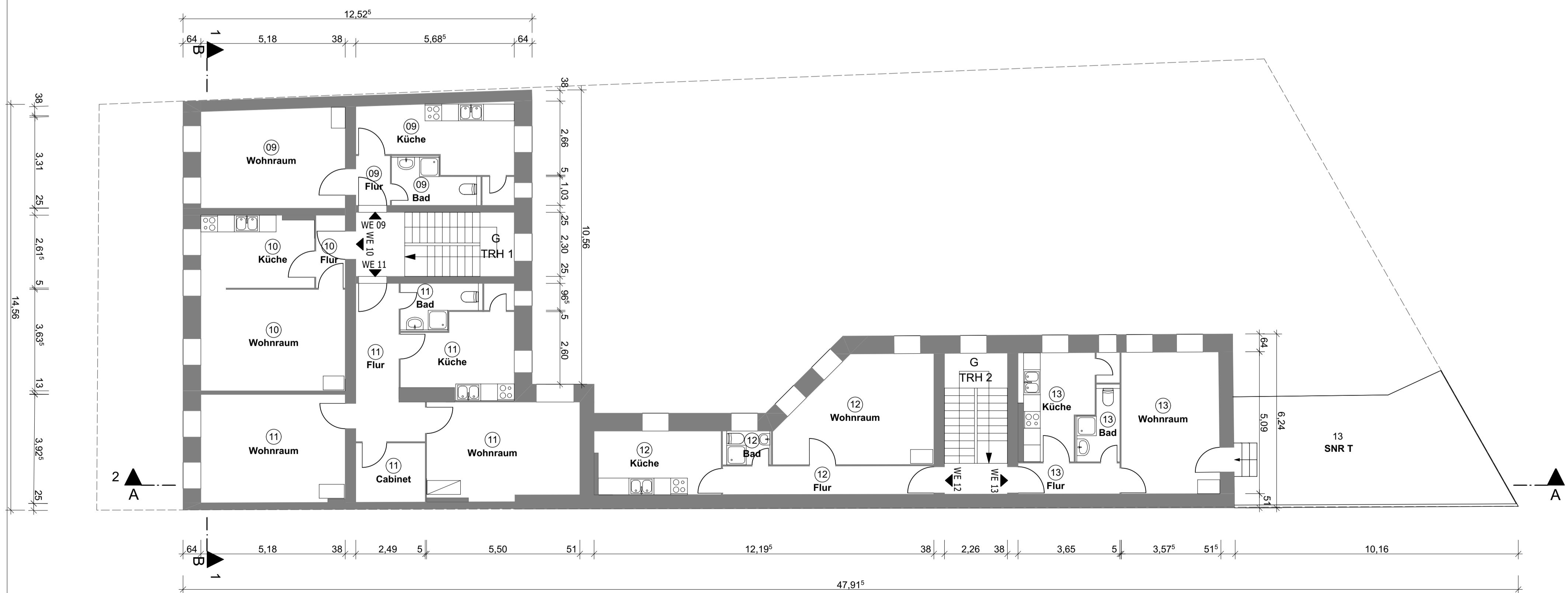
Architekten: **Patzschke Schwebel Planungsgesellschaft mbH  
Pfalzburger Str. 42, 10717 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 863 19 52-0  
Fax: +49 (0) 30 863 19 52-17  
info@patzschke-schwebel.de  
www.patzschke-schwebel.de**

Maßstab: **1:100** Gezeichnet: SJ

Blattgröße: A1 Planungsphase: **Abgeschlossenheit** Freigabe:



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

**Legende Abgeschlossenheit:**

- ⊙ abgeschlossene Eigentumsinheit
- G Gemeinschaftseigentum
- SNR Sondereigentum
- WE Wohneinheit

**Hinweise:** Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung. Die angegebenen Tür- und Fensterhöhen geben das lichte Rohbaumaß ab OKFF an.

**Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.**  
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben, Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaners auszuführen. Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

Index	Datum	Änderung	gez.



**Plancodierung:**

AKD	AR	AB	GR	01/02	0000	00	F
Projekt	Verfasser	LP	Planart	Ebene	Nummer	Index	Status

Planinhalt:	Datum Index:
Grundrisse	
1. Obergeschoss & 2. Obergeschoss	Datum Planerstellung: 08.08.2019

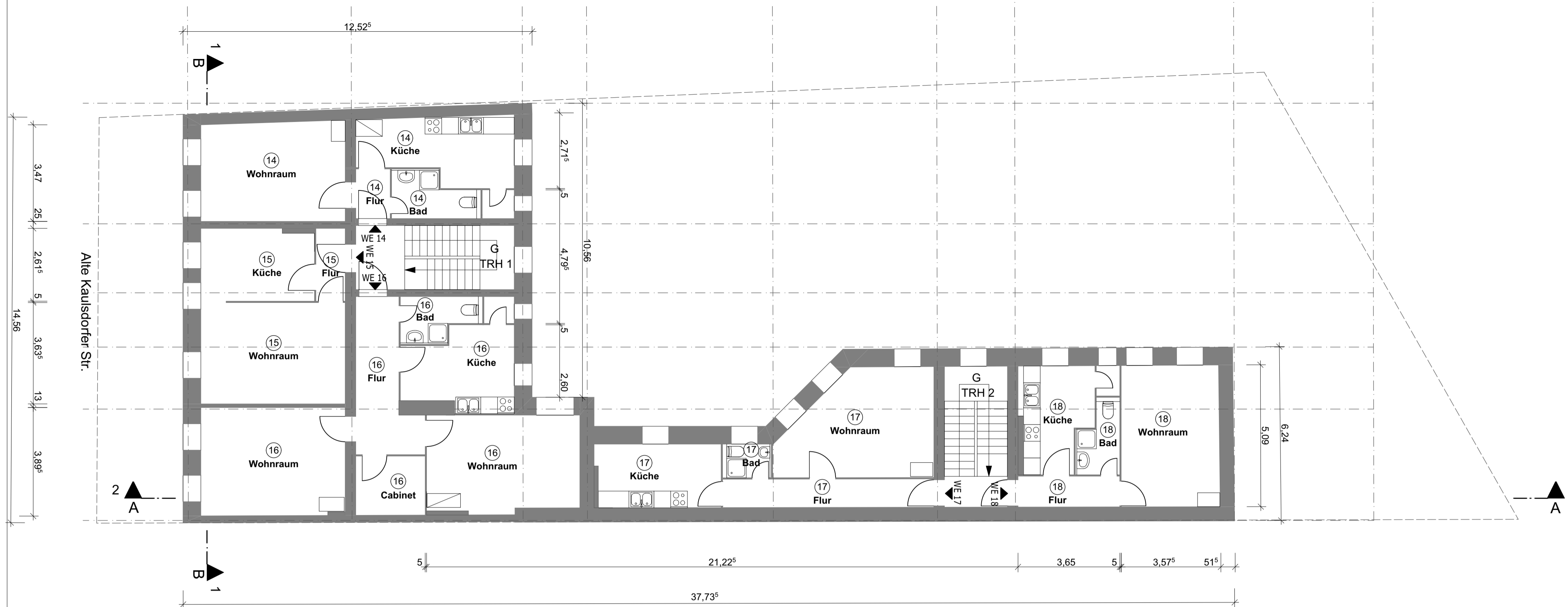
Projekt:	Unterschrift Bauherr:
Alte Kaulsdorfer Str. 28 D 12555 Berlin	

Bauherr:	Unterschrift Architekt:
Alte Kaulsdorfer Straße 28 Projektentwicklung GmbH Kleine Jägerstr. 9 10117 Berlin	

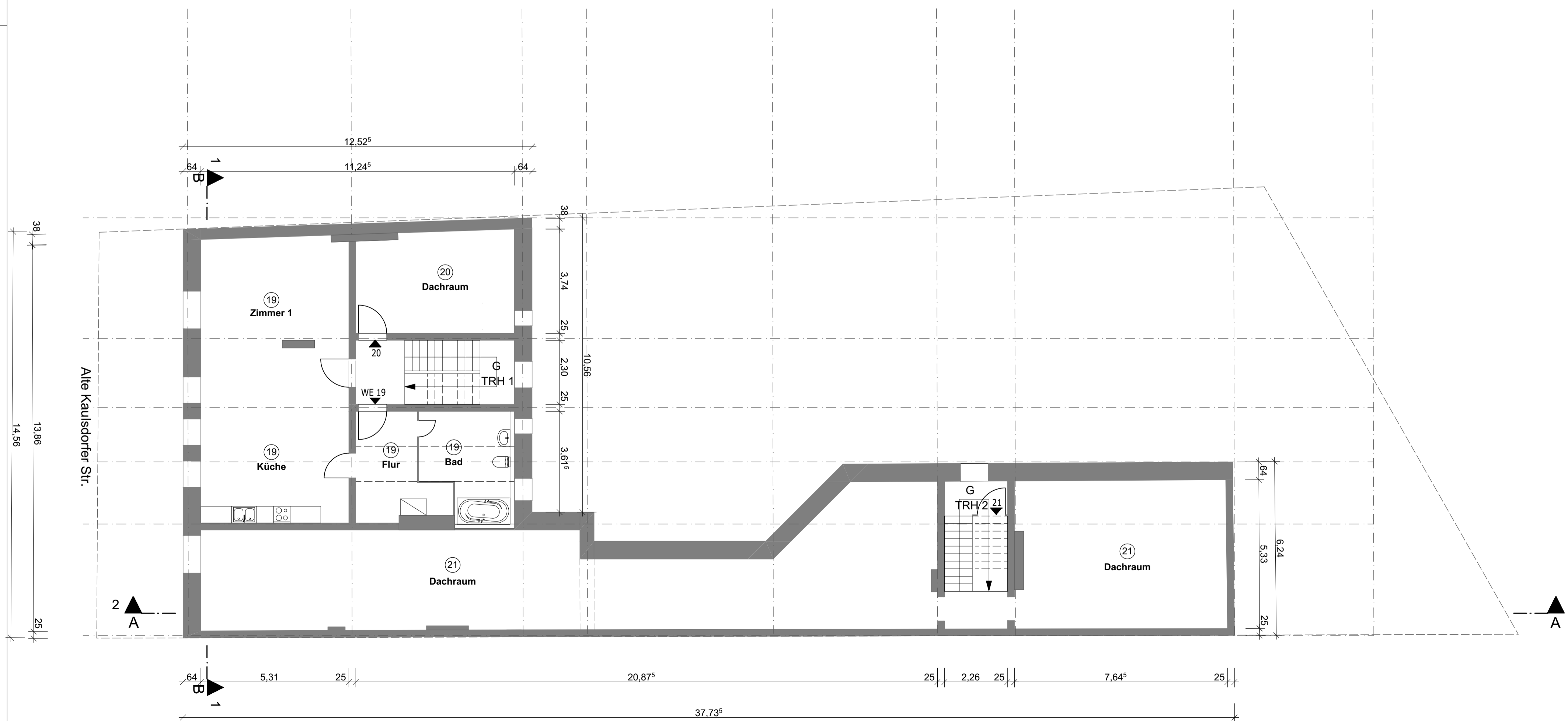
Architekten:	Unterschrift Architekt:
Patzschke Schwebel Planungsgesellschaft mbH Pfalzburger Str. 42, 10717 Berlin Tel.: +49 (0) 30 863 19 52-0 Fax: +49 (0) 30 863 19 52-17 info@patzschke-schwebel.de www.patzschke-schwebel.de	

Maßstab: 1:100	Gezeichnet: sj
----------------	----------------

Blattgröße: A1	Planungsphase: Abgeschlossenheit	Freigabe:
----------------	----------------------------------	-----------



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

**Legende Abgeschlossenheit:**

- ⊙ abgeschlossene Eigentumseinheit
- G Gemeinschaftseigentum
- SNR Sondernutzungsrecht
- WE Wohneinheit

**Hinweise:** Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung. Die angegebenen Tür- und Fensterhöhen geben das lichte Rohbaumaß ab OKFF an.

**Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.**  
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schall- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben, Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaners auszuführen. Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

Index	Datum	Änderung	gez.



**Plancodierung:**

<b>AKD</b>	<b>AR</b>	<b>AB</b>	<b>GR</b>	<b>03/04</b>	<b>0000</b>	<b>00</b>	<b>F</b>
Projekt	Verfasser	LP	Planart	Ebene	Nummer	Index	Status

<b>Planinhalt:</b>	Datum Index:
<b>Grundrisse</b>	
<b>3. Obergeschoss &amp; Dachgeschoss</b>	Datum Planerstellung: 08.08.2019

**Projekt:** Alte Kaulsdorfer Str. 28  
D 12555 Berlin

**Bauherr:** Alte Kaulsdorfer Straße 28 Projektentwicklung GmbH  
Kleine Jägerstr. 9  
10117 Berlin

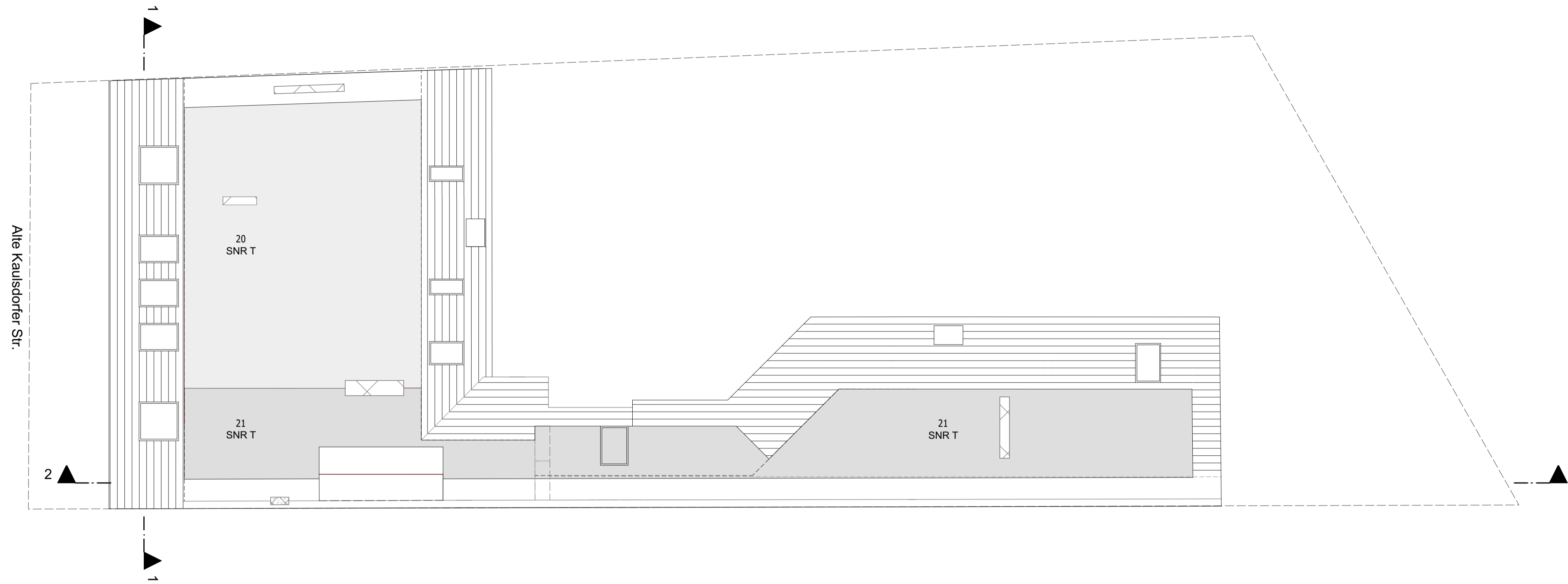
Unterschrift Bauherr: \_\_\_\_\_

**Architekten:** Patzschke Schwebel Planungsgesellschaft mbH  
Pfalzburger Str. 42, 10717 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 863 19 52-0  
Fax: +49 (0) 30 863 19 52-17  
info@patzschke-schwebel.de  
www.patzschke-schwebel.de

Unterschrift Architekt: \_\_\_\_\_

Maßstab: **1:100** 0,0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 (m) Gezeichnet: sj

Blattgröße: A1 Planungsphase: **Abgeschlossenheit** Freigabe: \_\_\_\_\_



Dachaufsicht

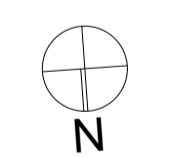
**Legende Abgeschlossenheit:**

- ⊙ abgeschlossene Eigentumseinheit
- G Gemeinschaftseigentum
- SNR Sondernutzungsgerecht
- WE Wohneinheit

**Hinweise:** Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung. Die angegebenen Tür- und Fensterhöhen geben das lichte Rohbaumaß ab OKFF an.

**Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.**  
 Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben, Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaners auszuführen. Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

Index	Datum	Änderung	gez.



Plancodierung:

<b>AKD</b>	<b>AR</b>	<b>AB</b>	<b>GR</b>	<b>05</b>	<b>0000</b>	<b>00</b>	<b>F</b>
Projekt	Verfasser	LP	Planart	Ebene	Nummer	Index	Status

Planinhalt:	Dachaufsicht	Datum Index:	
		Datum Planerstellung:	08.08.2019

Projekt: **Alte Kaulsdorfer Str. 28**  
**D 12555 Berlin**

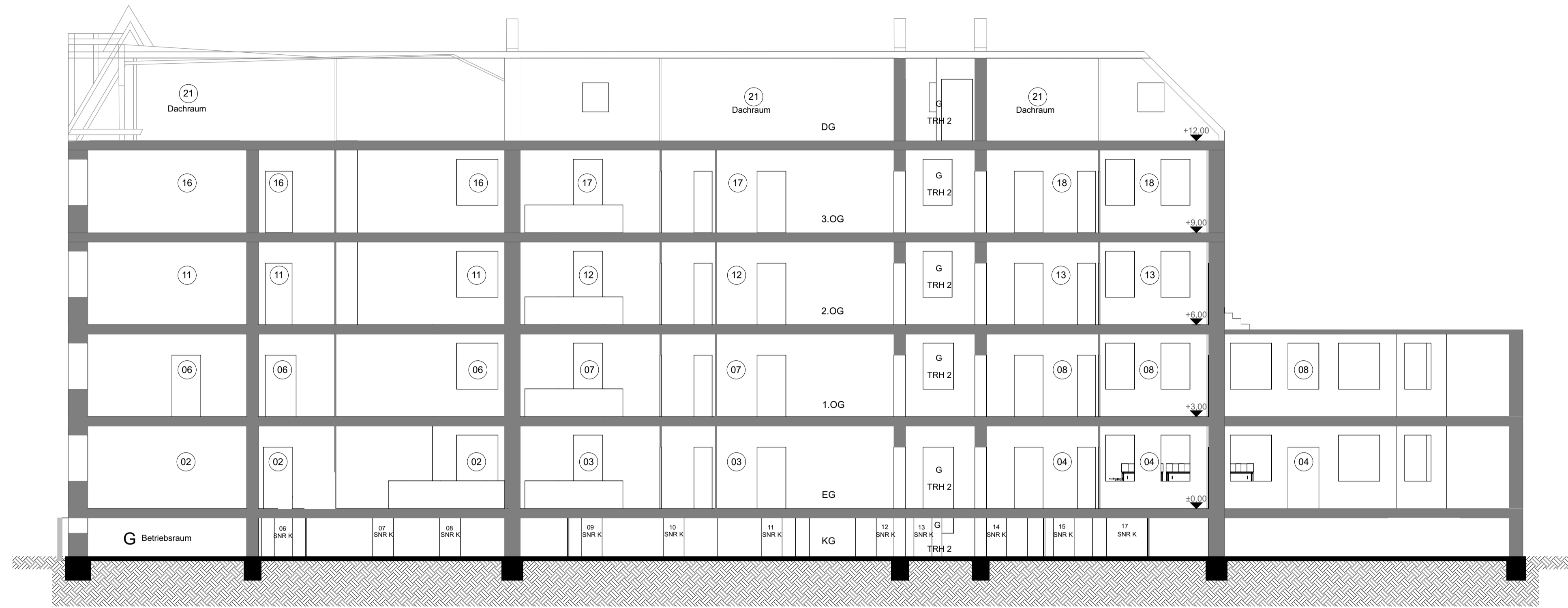
Bauherr: **Alte Kaulsdorfer Straße 28 Projektentwicklung GmbH**  
 Kleine Jägerstr. 9  
 10117 Berlin

Unterschrift Bauherr: \_\_\_\_\_

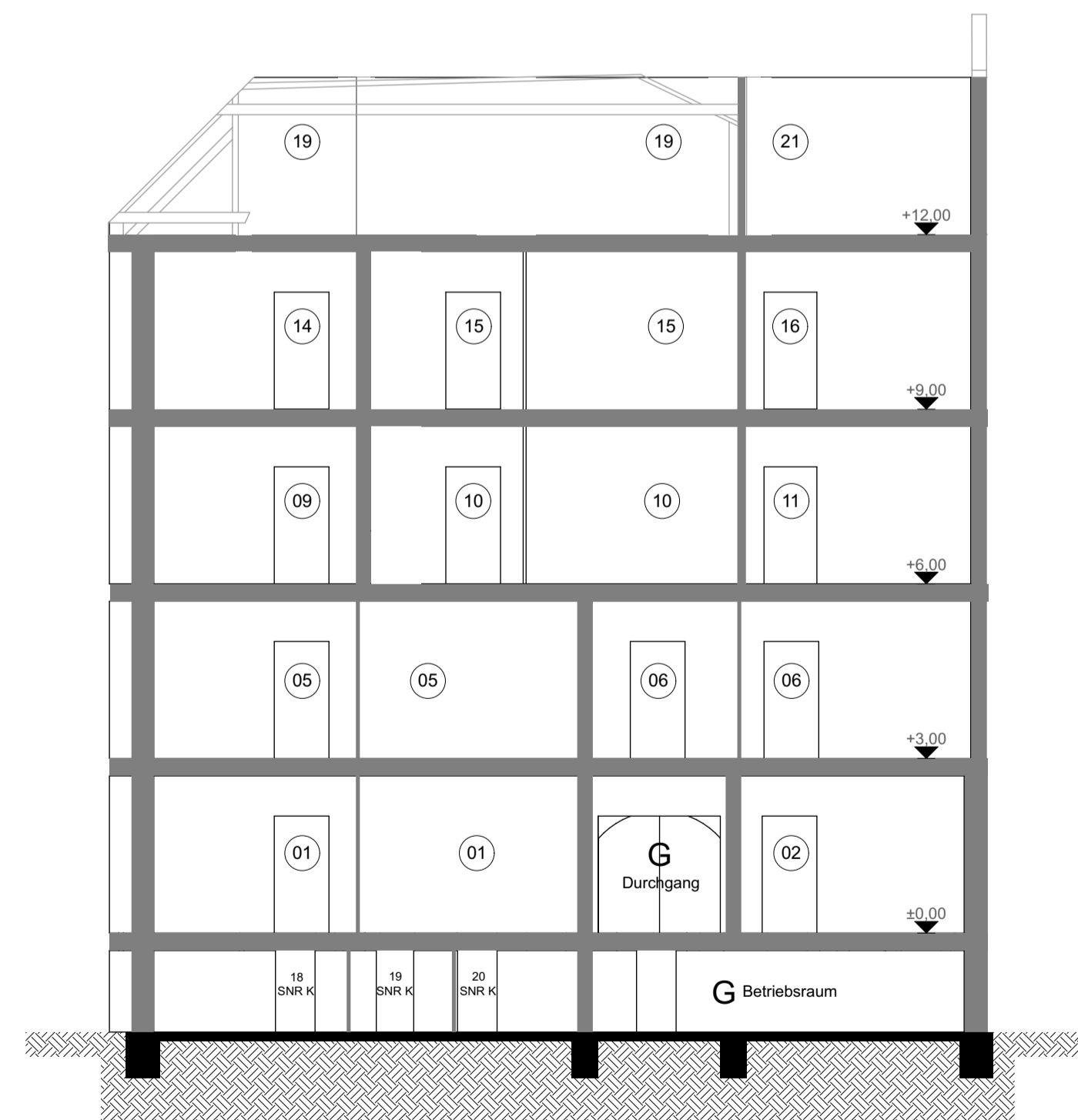
Architekten: **Patzschke Schwebel Planungsgesellschaft mbH**  
 Pfalzburger Str. 42, 10717 Berlin  
 Tel.: +49 (0) 30 863 19 52-0  
 Fax: +49 (0) 30 863 19 52-17  
 info@patzschke-schwebel.de  
 www.patzschke-schwebel.de

Unterschrift Architekt: \_\_\_\_\_

Maßstab:	<b>1:100</b>	0,0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 (m)	Gezeichnet: sj
Blattgröße:	A1	Planungsphase: <b>Abgeschlossenheit</b>	Freigabe: _____



Schnitt A-A



Schnitt B-B

**Legende Abgeschlossenheit:**

- ⊙ abgeschlossene Eigentumseinheit
- G Gemeinschaftseigentum
- SNR Sondernutzungsrecht
- WE Wohneinheit

**Hinweise:** Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Botengutachten und behördlicher Genehmigung. Die angegebenen Tür- und Fensterhöhen geben das lichte Rohbaumaß ab OKFF an.

**Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.**  
 Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben. Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaners auszuführen. Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

Index	Datum	Änderung	gez.



**Plancodierung:**

<b>AKD</b>	<b>AR</b>	<b>AB</b>	<b>SN</b>	<b>AA/BB</b>	<b>0000</b>	<b>00</b>	<b>F</b>
Projekt	Verfasser	LP	Planart	Ebene	Nummer	Index	Status

<b>Planinhalt:</b>	<b>Datum</b>
<b>Index:</b>	<b>Index:</b>
<b>Schnitte AA &amp; Schnitte BB</b>	<b>08.06.2019</b>
	<b>Datum</b>
	<b>Planerstellung:</b>

<b>Projekt:</b>	<b>Alte Kaulsdorfer Str. 28</b> <b>D 12555 Berlin</b>
-----------------	--

<b>Bauherr:</b>	<b>Alte Kaulsdorfer Straße 28 Projektentwicklung GmbH</b> <b>Kleine Jägerstr. 9</b> <b>10117 Berlin</b>	<b>Unterschrift Bauherr:</b>
-----------------	---	------------------------------

<b>Architekten:</b>	<b>Patzschke Schwebel Planungsgesellschaft mbH</b> <b>Pfalzburger Str. 42, 10717 Berlin</b> <b>Tel.: +49 (0) 30 863 19 52-0</b> <b>Fax: +49 (0) 30 863 19 52-17</b> <b>info@patzschke-schwebel.de</b> <b>www.patzschke-schwebel.de</b>	<b>Unterschrift Architekt:</b>
---------------------	---	--------------------------------

<b>Maßstab:</b>	<b>1:100</b>	<b>Gezeichnet:</b>	<b>sj</b>
-----------------	--------------	--------------------	-----------

<b>Blattgröße:</b>	<b>A1</b>	<b>Planungsphase:</b>	<b>Abgeschlossenheit</b>	<b>Freigabe:</b>
--------------------	-----------	-----------------------	--------------------------	------------------

