

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Endlich Platz! Ihr Kiez-Schmuckstück, Laden,  
Atelierwohnung oder Café - alles ist möglich**



Objekt-Nr. OM-464204

**Wohnung**

Verkauf: **349.900 €**

10247 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	254 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die jetzige Gewerbeeinheit kann durch Umnutzung und überschaubaren Umbaumaßnahmen Ihr neues Zuhause mit viel Platz im Kiez werden.

Für Geschäftsleute ist eine gewerbliche Ferienwohnung genauso denkbar wie ein Ladengeschäft, Büro, Café, eine Bar oder auch ein kleines Restaurant. Was auch immer es ist - Ihre Idee lässt sich hier verwirklichen.

Für Anleger eröffnet sich ein weiter Kreis potentieller Mieter, die eine lukrative Kiezlage in der Berliner City suchen. Alles ist möglich.

- Altbau von 1910
- 36 Einheiten
- Durchgreifende Sanierung 2000
- Laufende Instandhaltung
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Komfortable Rücklagen

## Ausstattung

Der vordere Raum kann Ihr helles und großzügiges Wohnzimmer werden, in dem Sie Ihre Freunde und Familie empfangen. Möglich ist aber auch eine Unterteilung des Raums, durch die eine 4-Zimmer-Wohnung entstünde.

Ihr Schlafzimmer liegt zum ruhigen Innenhof und bietet größte Privatsphäre.

Der jetzige Aufenthaltsraum wird zur großzügigen Wohnküche, dem Mittelpunkt Ihrer besonderen Kiezwohnung. Ihr Badezimmer gestalten Sie in Ihrem Stil, nach Ihrem eigenen Geschmack.

- Gewerbeeinheit im EG
- Verschiedene Möglichkeiten zur Umgestaltung
- 3 (mögliche 4) Räume, Flur, offene Küche und Bad
- Derzeit großer Raum (37 m<sup>2</sup>) mit Schaufenster und Straßeneingang
- 1 Raum (16 m<sup>2</sup>, mögliches Schlafzimmer) zum Hof
- Aufenthaltsraum (mögliche Wohnküche) zum Hof
- Geflieste Toilette mit wandhängendem WC
- Derzeit von Toilette abgeteilter Waschraum
- Rolläden vor allen Fenstern
- Insgesamt sehr gepflegt
- Hausgeld € 254,10 (warm)

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Die Gewerberäume sind derzeit an einen Hausmeisterdienst als Büro für monatlich € 1025 nettokalt bzw. € 1395 bruttowarm vermietet.

Der Mietvertrag ist durch die Mieterin zum Ende des Jahres gekündigt.

Mit dem Förderprogramm "Gewerbe zu Wohnen" plant die Bundesregierung zum Sommer 2026, finanzielle Anreize über zinsverbilligte Darlehen an Eigentümer geeigneter Gewerbeimmobilien zu setzen, diese zu Wohnraum umzubauen.

Verkauf von Privat.

Individuelle, kurzfristige Besichtigungen auf Anfrage.

Auslassungen und Irrtum vorbehalten.

Zusicherungen über eine zukünftige Nutzbarkeit zu Wohnzwecken oder als Ferienunterkunft werden ausdrücklich nicht abgegeben. Eine Gewährleistung oder Haftung dafür, dass die angebotene Gewerbeeinheit in Wohnraum oder in eine Ferienwohnung umgewandelt werden kann ist ausgeschlossen.

## Lage

Kern-Kiez Friedrichshains: Zahlreiche Cafés, Bars, Restaurants, Clubs, Einkaufsmöglichkeiten, Gyms u. v. m. in direkter Umgebung. Beste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der U-Bahnhof Frankfurter Allee mit der U5 nach Mitte, zum Brandburger Tor und zum Hauptbahnhof und die Straßenbahnlinie M 10 nach Prenzlauer Berg sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

- Kern-Kiez Friedrichshains
- Beste Anbindung an den ÖPNV (U-Frankfurter Allee, Straßenbahn M10)
- Beste Versorgungslage (Restaurants, Bars, Cafés, Supermärkte, Shopping, Sport)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnraum/Gasträum

# Exposé - Galerie



Wohnraum/Verkaufsfläche



Wohnküche/derzeitige Küche

# Exposé - Galerie

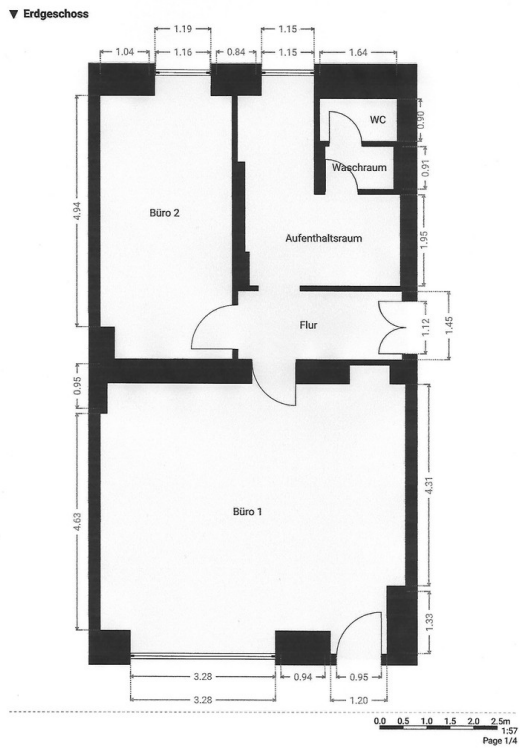


Schlafzimmer/Büro

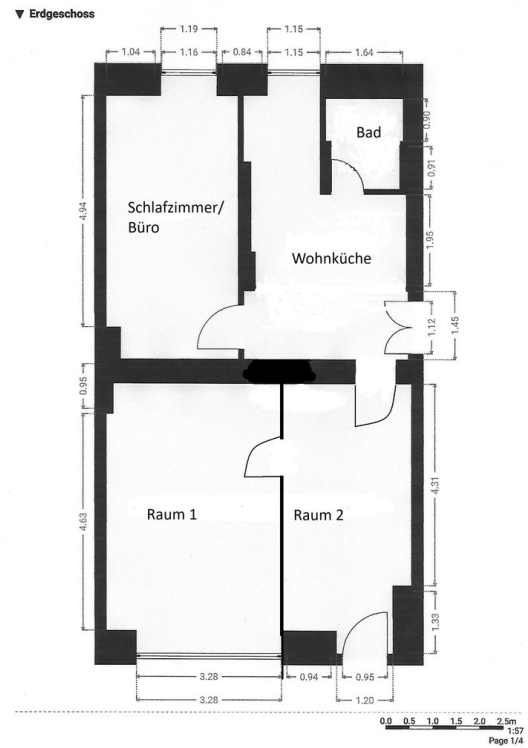


Derzeitiger Waschraum/Toilette

# Exposé - Galerie



Derzeitiger Grundriss



Möglicher Grundriss

