

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Provisionsfrei&Bezugsfrei: Außergewöhnliches Gründerzeit-Loft mit Galerie und fast 4 m Deckenhöhe



Objekt-Nr. **OM-468271**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Stefanie

Wilsnacker Str 41
10559 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1886	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	3,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einen Blick:

- ca. 80 m² Wohnfläche
- Loft: 3 Zimmer plus Galerieebene
- bezugsfrei
- Hausgeld: ca. 390 €/Monat
- Instandhaltungsrücklage: ca. 80.000 €
- Baujahr 1886, denkmalgeschützte Fassade
- Fischgrätparkett, 2024 neu verlegt

Ein Altbau, der Geschichte erzählt: Diese besondere Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Gründerzeitgebäude von 1886 mit denkmalgeschützter Fassade, mitten in Berlin-Moabit. In den Räumen wurde früher Brot gebacken, später soll sich hier eines der ersten Kinos des Viertels befunden haben. Heute bietet die Wohnung Raum für ein neues Kapitel.

Auf rund 80 m² entsteht ein Wohngefühl, das man im Berliner Altbau nur selten findet: fast 4 Meter hohe Decken, ein offener Wohn- und Essbereich mit sieben Fenstern sowie eine eingezogene Galerieebene, die zusätzlichen Rückzugsraum schafft. Eine antike Stalltür gliedert den Raum, ohne ihn zu schließen, und setzt einen markanten historischen Akzent.

Die Erdgeschosslage zur Straße ist dabei bewusst gelöst: Sichtschutzrollos und elektrische Rollläden sorgen auf Knopfdruck für Privatsphäre und Sicherheit, während tagsüber viel Licht in den Wohnbereich fällt.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die Architektur mit Charakter suchen und mehr möchten als eine klassische Altbauwohnung. Der offene Grundriss, die Raumhöhe und die Galerie bieten viele Nutzungsmöglichkeiten, als besonderes Zuhause für ein Paar mit Sinn für Gestaltung, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für alle, die einen außergewöhnlichen Ort in Moabit suchen.

Ausstattung

Hochwertig und mit Respekt vor dem Bestand. Die Ausstattung verbindet den historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort.

- Fischgrätparkett, 2024 neu verlegt
- Fast 4 Meter Deckenhöhe
- Antike Stahl-Eingangstür
- Offener Wohn- und Essbereich mit sieben Fenstern
- Galerieebene als Arbeits-, Lese- oder Rückzugsbereich
- Antike Stalltür als raumgliederndes Element
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Bidet
- Abstellkammer mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Kellerraum
- Überdachter Fahrradstellplatz
- Mitnutzung begrünter Innenhöfe

Denkmalgeschützte Fassade, Gründerzeitgebäude von 1886

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Hinweis: Aufgrund des Denkmalschutzes können sich steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ergeben. Details sollten individuell mit der Steuerberatung geprüft werden.

Lage

Zentral und trotzdem grün. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße in Moabit, einem Stadtteil, der in den letzten Jahren lebendig geworden ist und seinen wohnlichen Charakter behalten hat.

Direkt nebenan liegt der weitläufige Fritz-Schloß-Park mit Grünflächen, Fitnessroute und Freibad. Fußläufig erreichbar sind das Vabali Spa, die Kletterhalle des Deutschen Alpenvereins und die Arminiusmarkthalle mit Gastronomie und Einkauf. Cafés, Restaurants und der Alltagsbedarf liegen in unmittelbarer Nähe.

Der Berliner Hauptbahnhof ist in etwa 5 Minuten mit dem Auto, rund 10 Minuten mit dem Bus oder etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Die nächste U-Bahn liegt in der Nähe und bindet zuverlässig an Innenstadt und übrige Bezirke an.

Kurze Wege, urbanes Leben und Erholung im Grünen, in dieser Kombination findet man Moabit selten so ausgewogen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



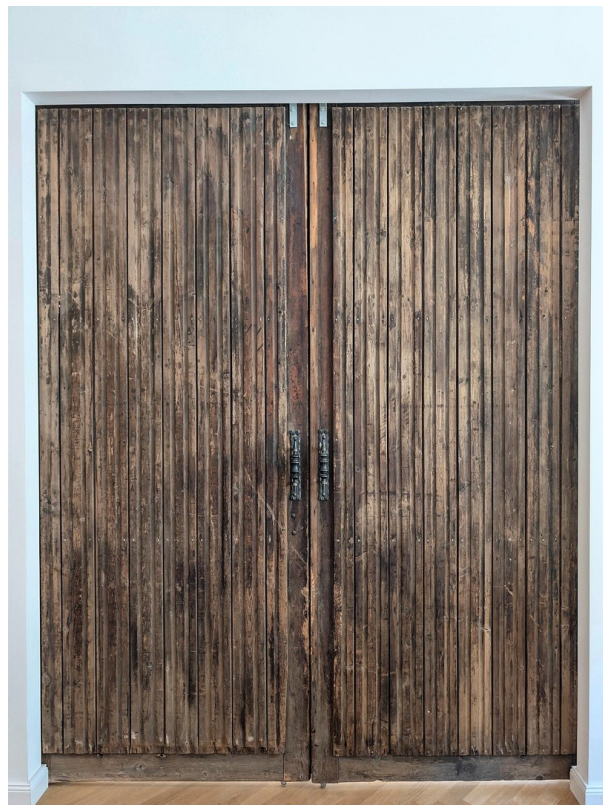
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



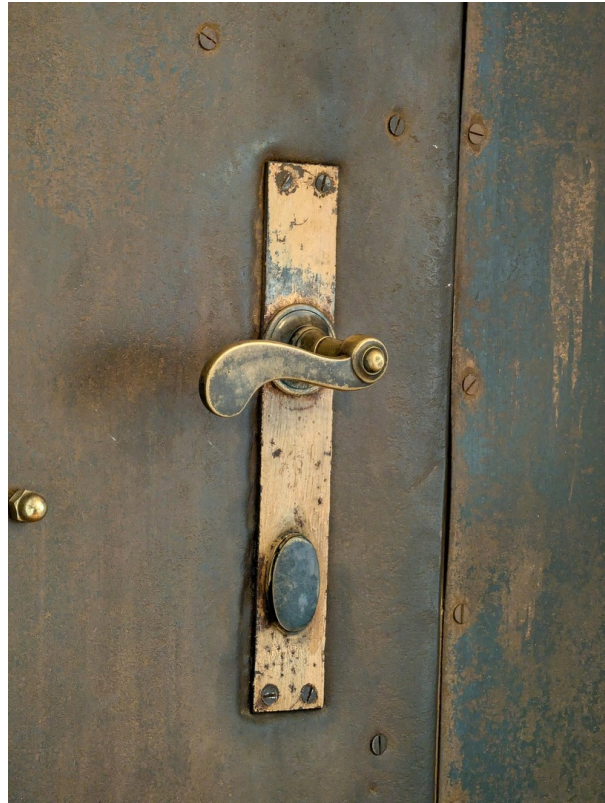
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

