

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Exklusive Lage Prenzlauer Berg/Bötzowviertel



Objekt-Nr. **OM-470400**

### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Liselotte-Herrmann-Str. 0  
10407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,72 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	73,72 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	388 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Gebäudekomplex wurde um 1912 errichtet, es handelt sich um einen wunderschönen klassischen Stuck-Altbau im Bötzowviertel.

In diesem Objekt handelt es sich um eine ruhige, sehr großzügige und gutgeschnittene Wohnung im Vorderhaus.

Vorderhaus mit linkem Seitenflügel, 2 Treppenaufgänge.

Es gibt insgesamt 19 Wohnungen und 2 ruhige Gewerbeeinheiten. Alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind saniert/modernisiert.

In 2004 wurde die Vorderhausfassade rekonstruiert und die Hoffassade wärme gedämmt.

Das Dach wurde im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau in 2017 erneuert und gedämmt.

Der Innenhof ist begrünt, es gibt einen abschließbaren Fahrradraum.

## Ausstattung

Die Wohnung, Größe: 73,72 qm, befindet sich im 3.OG. im Vorderhaus und verfügt über 2 ungefähr gleichgroße Zimmer.

Vom Flur gehen alle Zimmer ab.

Das Bad (mit Fenster) und die Küche (mit Fenster) wurden im Zuge der Sanierung komplett gefliest. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Dem Altbaucharme entsprechend verfügen die Zimmer über alte aufgearbeitete Zimmertüren.

Zentralheizung mit Warmwasser.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es handelt sich hier um einen Verkauf direkt vom Eigentümer, somit entfällt die Maklergebühr.

Die Wohnung wird nur an Selbstnutzer veräußert.

Das Angebot ist frei bleibend. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf oder -vermietung vorbehalten. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer

Der Angebotspreis kann sich nach Marktlage erhöhen oder verringern.

Maßgeblich für den Erwerb sind allein die rechtsgültigen Kaufvertragsunterlagen.

Besichtigung der Wohnung nur nach vorheriger Terminabsprache (Einzelbesichtigungstermine).

Bitte beachten Sie, dass wie bei Anfragen unbedingt folgende Daten benötigen:

Vor- und Nachname und eine Rufnummer, unter der wir Sie tagsüber persönlich erreichen können.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir ohne diese Mindestangaben KEINE Bearbeitung durchführen können.

## Lage

Die Liselotte-Herrmann-Str., ist eine der ruhigsten und stilvollsten Straßen des Bötzw Viertels.

Als Parallelstraße zur Hufelandstraße geht sie von der Bötzwstraße ab und liegt im Herzen dieses Viertels.

So gut wie kein Verkehr stört die einmalige Atmosphäre dieser Straße.

Die Umgebung ist geprägt von fast durchweg hochwertig sanierten Gründerzeithäusern und Baumreihen.

In Laufnähe zum Volkspark Friedrichshain. Wenige zum Alexanderplatz.

Fußnahe Einkaufsmöglichkeiten, z.B. Supermarkt REWE, sowie zahlreiche Cafés in der Bötzwstraße bzw. in der Hufelandstraße.

Sehr gute Infrastrukturanbindungen, Straßenbahn (M4 u. M10) wie auch Bus in wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

# Exposé - Grundrisse

