

Inspiration für Wohnträume / bezugsfreies, barrierefreies Unikat in begehrter Lage

10551 Berlin / Tiergarten, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004576



Wohnfläche ca.: **71,26 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **340.000 EUR**



Inspiration für Wohnträume / bezugsfreies, barrierefreies Unikat in begehrter Lage

Objekt ID	MM-004576
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Moabit (Ortsteil)) 10551 Berlin / Tiergarten Berlin
Etage	EG
Wohnfläche ca.	71,26 m²
Nutzfläche ca.	4 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Haustiere	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1902
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Barrierefrei, Gartennutzung, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	340.000 EUR



Objektbeschreibung

Hiermit präsentiert Ihnen das Mein Makler Team eine zentral gelegene und sehr schöne AB 01.08.2023 bezugsfreie 2-Zimmerwohnung. Diese einladende Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit einem einzigartigen Altbau-Charme mit hohen Decken und Stuckverzierungen. Eine prächtige Holzterrasse und ein elegantes Geländer bilden das Herzstück des charmanten Mehrfamilienhauses, und eine äußerst gepflegte Fassade trägt zur hohen Attraktivität der Immobilie bei.

Diese attraktive barrierefreie Wohnung in Moabit bietet Ihnen auf insgesamt 71,26m² eine großzügige Wohnfläche. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1902 erbaut und im Jahr 1999 komplett saniert. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Seitenflügels und ist daher besonders ruhig und sicher. Der eigene Eingang der Wohnung sorgt für mehr Privatsphäre, Sicherheit, Flexibilität, Gestaltungsmöglichkeiten und Barrierefreiheit.

Die Diele, der Flur, das Schlaf- und Wohnzimmer sind mit einem gepflegten Laminatboden ausgestattet. Alle Zimmer haben ca. 3m hohe Decken. Dank zahlreicher großer Kunststofffenster aus dem Baujahr 2016 ist die Wohnung hell und freundlich, da sie Richtung Süden ausgerichtet ist. Über die Diele und den Flur gelangen Sie in die ca. 8m² große Küche, die Ihr gemütlicher und einladender Ort für kreatives Kochen und Genießen sein kann. Das Badezimmer bietet Ihnen nach einem langen Tag Entspannung in einer Badewanne. Das innenliegende Badezimmer ist sehr großzügig geschnitten mit ca. 8m² und bietet genug Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Das Wohnzimmer ist von natürlicher Helligkeit durchflutet und bietet eine ruhige und geräumige Wohnatmosphäre mit etwa 24m². Das großzügige Schlafzimmer ist ebenfalls nach innen ausgerichtet und bietet mit rund 20m² ausreichend Raum für eine individuelle Gestaltung. Manuell gesteuerte Jalousien sorgen für Ihre Privatsphäre. Ein Kellerabteil mit ca. 4m² ist ebenfalls vorhanden.

Die Gaszentralheizung beheizt das ganze Mehrfamilienhaus bestehend aus 36 Wohneinheiten und hat einen sehr niedrigen Energieverbrauch, da das Haus gedämmt ist. Die Instandhaltungsrücklagen belaufen sich auf ca. 145.000€.

Die Lage der Immobilie ist als Top-Lage in Charlottenburg zu bezeichnen, was eine hohe Attraktivität für potenzielle Käufer oder Mieter darstellt. Die Immobilie eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch als Kapitalanlage, da sie derzeit vermietet ist. Wenn Sie die Wohnung für den Eigenbedarf erwerben möchten, beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate. Der Erwerb als Kapitalanlage bietet eine attraktive Option für zukünftige Investitionen.

Zusammenfassend bietet diese 2-Zimmerwohnung in Moabit eine großzügige Wohnfläche in einer Top-Lage von Charlottenburg. Sie eignet sich als gemütliches Zuhause für Selbstnutzer.

Wenn die Immobilie bei Ihnen Interesse geweckt hat, rufen Sie uns jetzt an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung

-Baujahr 1902 | Komplett Sanierung 1999



- Seitenflügel Altbaucharme
- Erdgeschoss Innenhof
- 2 Zimmerwohnung
- 71,26m² Wohnfläche
- Barrierefrei
- Top Lage - U-Birkenstraße
- Bodenbeläge Laminat
- Hohe Decken
- Kunststofffenster mit Jalousien Baujahr 2016
- Fassade + Wärmedämmung
- Gaszentralheizung 1999
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

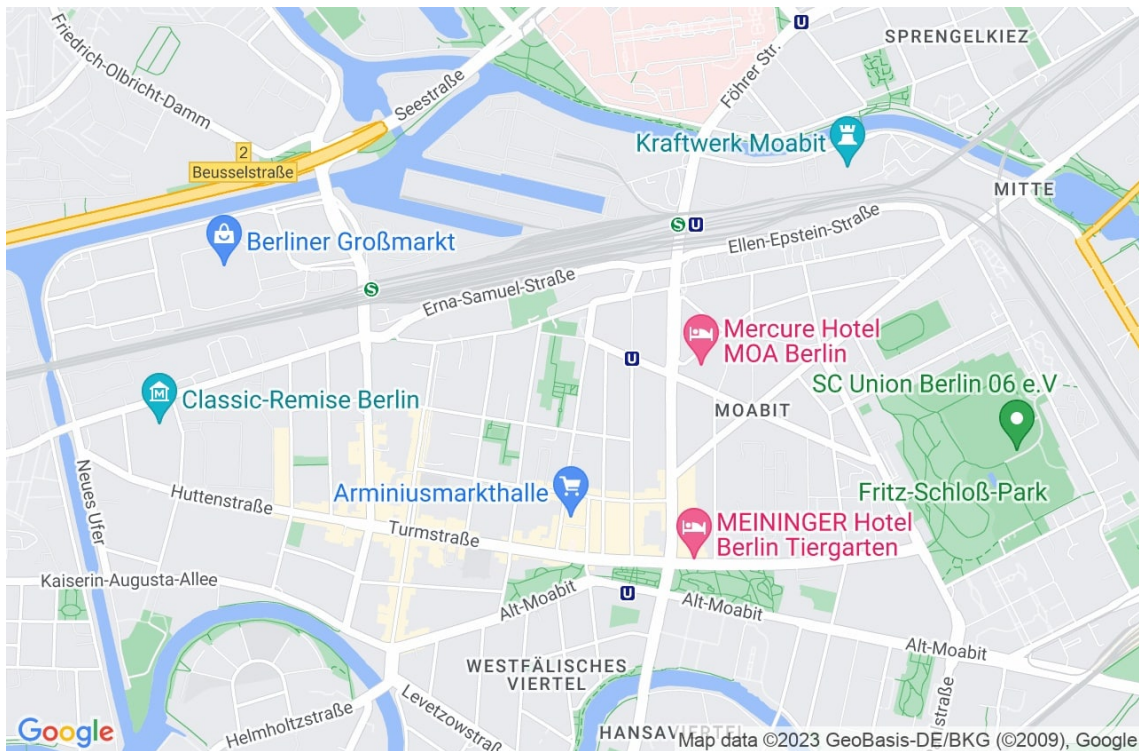
Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	64,40 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe von U-Birkenstraße im Bezirk Mitte – Stadtteil Moabit. Die Umgebung ist von einem Mix aus Wohngebäuden, Geschäften und Restaurants geprägt und bietet somit eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die zentrale Lage und die Nähe zur U-Bahn-Linie U9 ermöglichen eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Orte in Berlin. Zusätzlich gibt es in der Umgebung attraktive Freizeitmöglichkeiten wie den Westhafen und den Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal, die zu Spaziergängen oder Radtouren einladen. Alles in allem ist die Lage um die U-Bahnstation Birkenstraße eine ideale Wahl für alle, die eine zentrale und gut angebundene Wohnlage in Berlin bevorzugen.

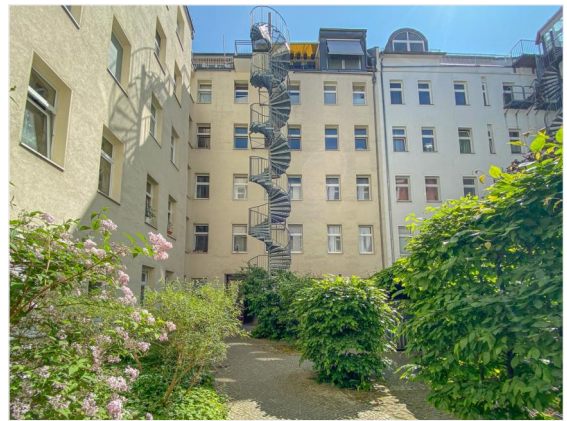




Vorderhaus



Hinterhof



Innenhof



Eingang



Flur





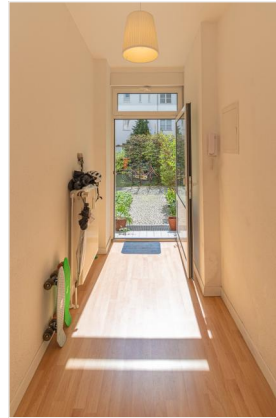
Küche



Flur Küche Bad



Bad mit Badewanne



Flur



Grundriss

Grundriss

