



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer 12030

Berlin - freie Wohnung in Tiergarten mit Spreeblick

Eckdaten

Kaufpreis

209.000,00 €

Verkäuferprovision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	41,0 m²
Nutzfläche	5,0 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Baujahr	1958
Zustand	Renovierungsbedürftig
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.01.2029
Energiekennwert	75 kWh/(m²*a)

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins und verbindet urbanes Leben mit einem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Die unmittelbare Nähe zur Spree sowie die zahlreichen Grünflächen, wie dem Tiergarten, prägen das Wohnumfeld und schaffen eine angenehme, ruhige Atmosphäre. Besonders der unverbaute Blick vom Balkon auf das Wasser und die angrenzenden Grünanlagen stellt ein seltenes und wertsteigerndes Merkmal dar, das den Charakter dieser Immobilie maßgeblich bestimmt.

Neben der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Gleichzeitig sorgen eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege in die Berliner Innenstadt für ein hohes Maß an Mobilität. Die Kombination aus urbanem Wohnen, Wasserblick und grüner Umgebung macht diese Eigentumswohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer äußerst attraktiven Investition.

Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahre 1958 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Etagen und ist bequem über den im Jahr 2023 erneuerten Personenaufzug erreichbar.

Auf rund 40 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit einer Diele, einem praktischen Abstellraum, einem innenliegenden Duschbad, einer halb separaten Küche mit Einbauküche sowie einem großzügigen Wohn- und Schlafbereich.

Das Herzstück der Wohnung bildet der sonnige Balkon in Südwestausrichtung, der einen wunderschönen Blick auf die Spree und die umliegenden Grünflächen eröffnet. Gerade dieser Ausblick verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität und schafft eine ruhige, naturnahe Atmosphäre mitten in der Hauptstadt. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim Ausklang des Tages – hier genießen Sie ein Wohngefühl, das in dieser Lage nur selten zu finden ist.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus stammt aus den späten 1950er Jahren und wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich instand gehalten. Die Fassade wurde bereits energetisch gedämmt und die Beheizung einschließlich der Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme. Ein weiterer Pluspunkt ist der im Jahr 2023 erneuerte Personenaufzug, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Erst im Jahr 2026 wurden zudem die Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss vollständig erneuert. Die hierfür entstandenen Kosten wurden bereits durch die Eigentümergemeinschaft getragen, sodass dem künftigen Eigentümer diesbezüglich keine Sonderbelastung mehr entsteht.

Innerhalb der Wohnung besteht in einzelnen Bereichen Modernisierungsbedarf. Die Elektroinstallation sowie die originalen Holzkastenfenster stammen noch überwiegend aus dem Baujahr und auch das innenliegende Duschbad entspricht nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Gleichzeitig bietet sich dadurch die Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den Wohnkomfort individuell zu gestalten. Ein Kellerabteil gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung.

Sonstiges

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 226,00 € warm, inkl. Warmwasser. Hiervon entfallen 34,00 € auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Damit liegt die laufende monatliche Belastung für die Bewirtschaftung der Wohnung auf einem attraktiven Niveau.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

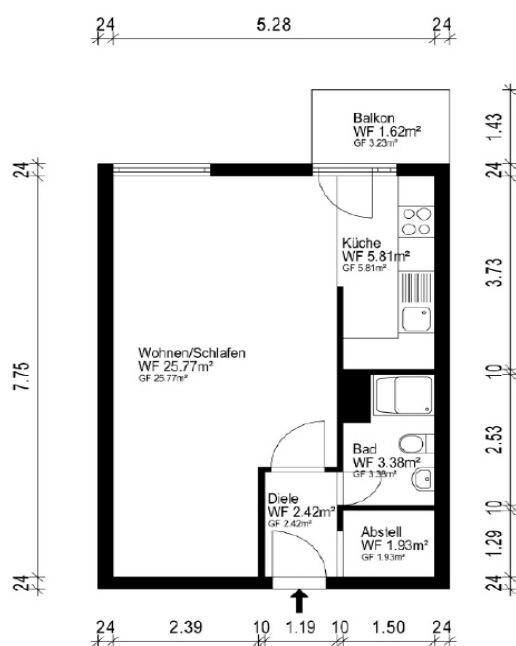
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)