





Objektnummer 12030

Berlin - VERKAUFT - freier 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.***

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

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.

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.

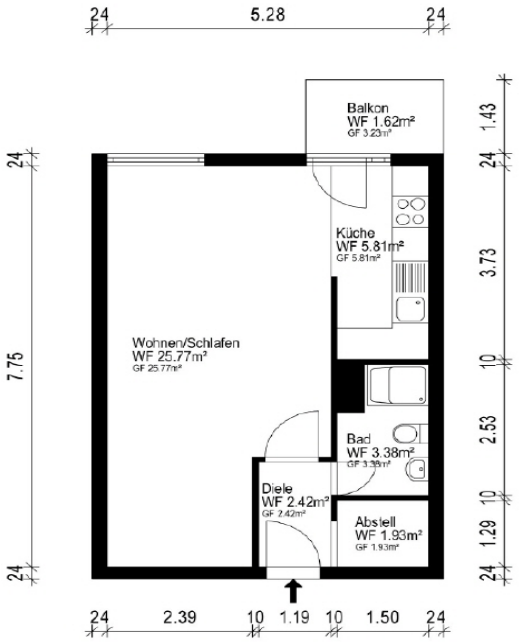
Innerhalb der Wohnung besteht in einzelnen Bereichen Modernisierungsbedarf. Die Elektroinstallation sowie die originalen Holzkastenfenster stammen noch überwiegend aus dem Baujahr und auch das innenliegende Duschbad entspricht nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Gleichzeitig bietet sich dadurch die 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.






24
5.28
24
Balkon
WF 1.62m²
GF 3.23m²
Küche
WF 5.81m²
GF 5.81m²
Wohnen/Schlafen
WF 25.77m²
GF 25.77m²
Bad
WF 3.38m²
Diele
WF 2.42m²
Abstell
WF 1.93m²
GF 1.93m²
24
7.75
24
24
1.43
3.73
10
2.53
10
1.29
24
24
2.39
10
1.19
10
1.50
24







