

# Exposé

## Maisonette in Berlin Mitte

### Moderne 3-Zimmer Maisonette-Wohnung am Hackeschen Markt



Objekt-Nr. OM-306156

#### Maisonette

Verkauf: **820.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Löffler

An der Spandauer Brücke 5  
10178 Berlin Mitte  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer Maisonette-Wohnung verfügt über 2 separate Eingänge (jeweils im 4. & 5. OG), sodass beide Etagen bequem mit dem Aufzug auch von der Tiefgarage zu erreichen sind.

Von dem Eingang im 4.OG gelangt man in den Flur, wo sich ein Gäste-WC und ein großzügiger Abstellraum mit verspiegelter Schiebetür und hochwertigen Einbauschränken befinden.

Von dort aus gelangt man in das Wohnzimmer sowie in die Küche (offen gestaltet). Der angrenzende Balkon ist von 2 Seiten begehbar.

Eine elegante Edelstahlterasse führt vom Wohnzimmer in das Obergeschoss. Das Highlight ist hier die komplett verglaste und großzügige Galerie, die sich vielfältig nutzen lässt.

Im 5.OG befinden sich ein weiterer Flur mit Abstellfläche, das Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, das beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Auch der zweite Balkon ist von beiden Zimmern zu erreichen.

Beide Balkone bieten einen Blick auf den Berliner Fernsehturm.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet (seit dem 01.05.2021).

Die Maisonette-Wohnung kann bei Bedarf zu zwei Apartments umgebaut werden, da beide Etagen mit dem Aufzug zu erreichen sind und die Energieversorgung ebenfalls separiert werden kann.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Top-Lage - im Herzen der Hauptstadt- am Hackeschen Markt.

1998 wurde der "Neue Hackesche Markt" mit insgesamt 12 Häusern errichtet. Nach dem Motto "Buntes Treiben auf der Vorderseite, ruhiges Wohnen auf der Rückseite", werden vielfältige Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten sowie hervorragende Gastronomie angeboten.

Die optimale Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz erhöht die Attraktivität dieses Standortes für alle, die das abwechslungsreiche Leben der Innenstadt suchen, ohne auf kurze Wege in das Umland verzichten zu wollen. Regierungsviertel, Alexanderplatz, Museumsinsel, die Einkaufsmeile Friedrichstraße sowie auch die traditionsreichen "Linden" können bequem zu Fuß erreicht werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Innenhof



# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnzimmer

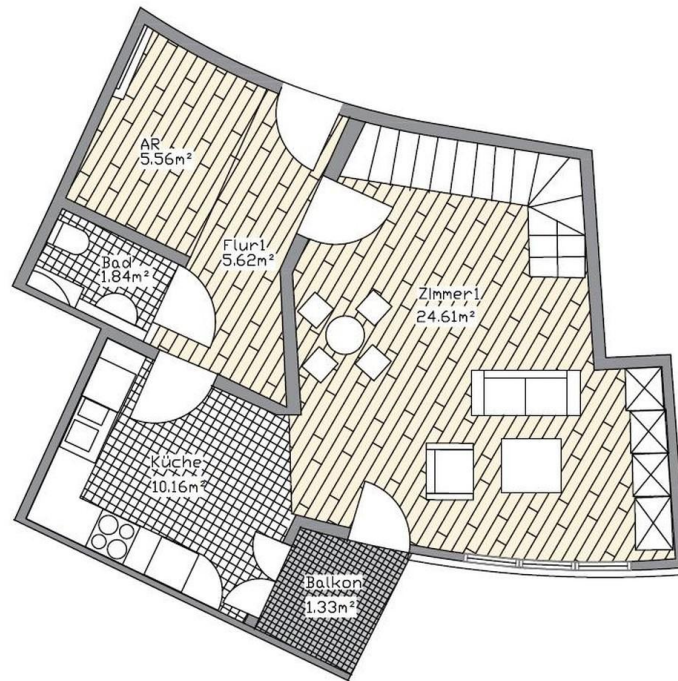
# Exposé - Galerie



Galerie (verglast)

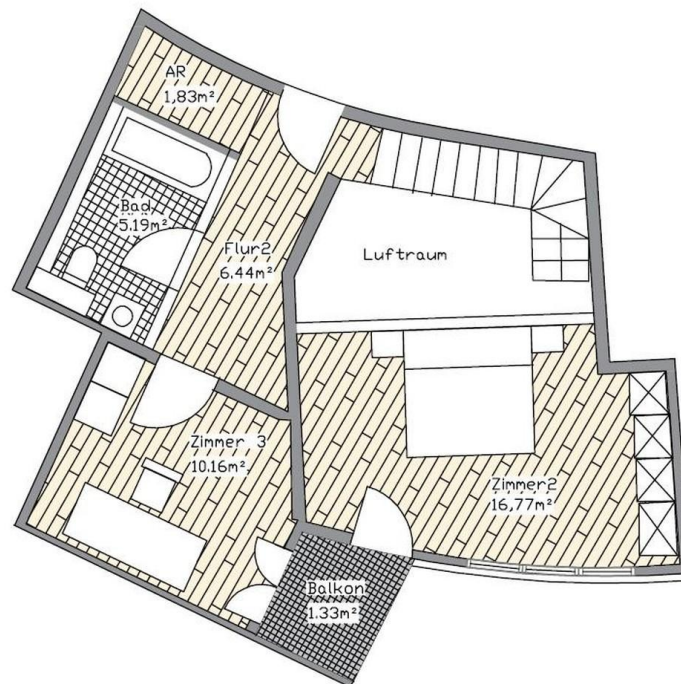
# Exposé - Grundrisse

4. OG



4.OG

5. OG



5.OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



# MODERNE 3-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG AM HACKESCHEN MARKT

AN DER SPANDAUER BRÜCKE 5, 10178 BERLIN MITTE

<b>Objektart:</b>	Etagenwohnung
<b>Etage:</b>	4. + 5. OG
<b>Wohnfläche:</b>	92 qm
<b>Zimmeranzahl:</b>	3
<b>Baujahr:</b>	1998 (Neue Hackesche Höfe)
<b>Bäder:</b>	1 + 1 Gäste-WC
<b>PKW-Stellplatz:</b>	Tiefgaragenstellplatz
<b>Besonderheiten:</b>	Galerie (verglast), 2 Balkone, Laminat (weiß)

**KAUFPREIS: 820.000€**



92 qm



Maisonette



2 Balkone



Laminat  
(weiß)

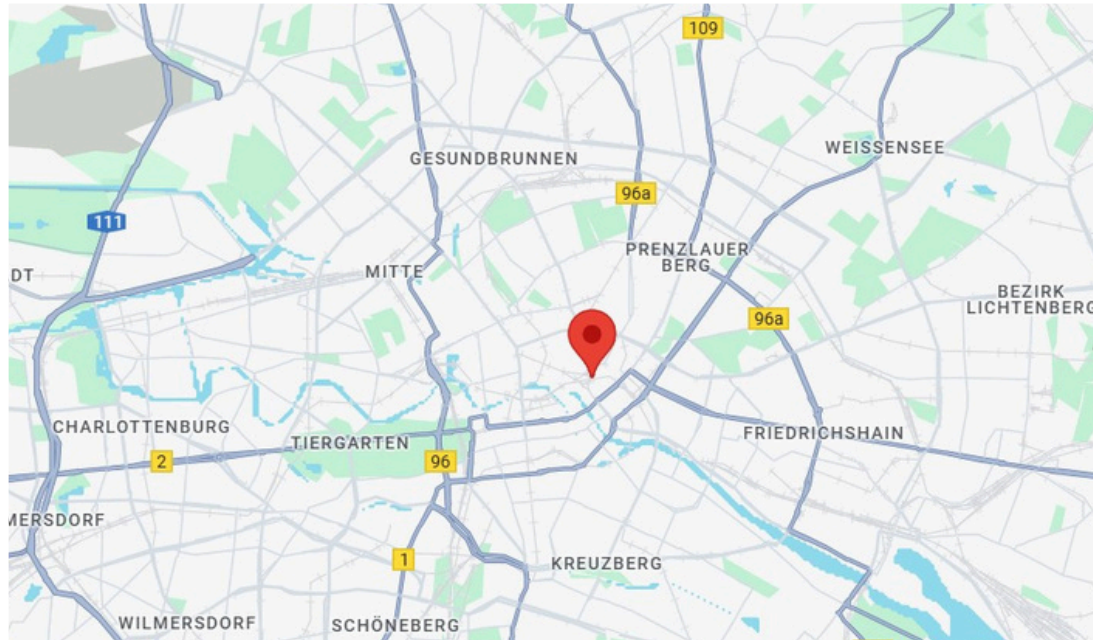


Aufzug

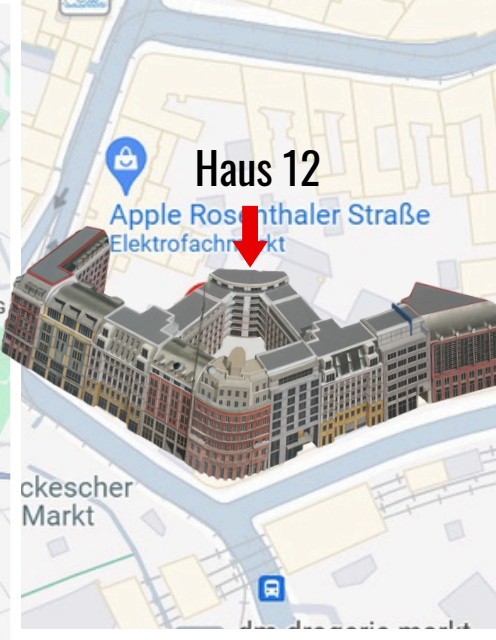


Tiefgaragen-  
stellplatz





Lageplan



Wohnkomplex "Neue Hackesche Höfe"

# LAGE

AN DER SPANDAUER BRÜCKE 5, 10178 BERLIN MITTE

Das Objekt befindet sich in Top-Lage - im Herzen der Hauptstadt- am Hackeschen Markt.

1998 wurde der "Neue Hackesche Markt " mit insgesamt 12 Häusern errichtet. Nach dem Motto "Buntes Treiben auf der Vorderseite, ruhiges Wohnen auf der Rückseite", werden vielfältige Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten sowie hervorragende Gastronomie angeboten.

Die optimale Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz erhöht die Attraktivität dieses Standortes für alle, die das abwechslungsreiche Leben der Innenstadt suchen, ohne auf kurze Wege in das Umland verzichten zu wollen. Regierungsviertel, Alexanderplatz, Museumsinsel, die Einkaufsmeile Friedrichstraße sowie auch die traditionsreichen " Linden" können bequem zu Fuß erreicht werden.



92 qm



Maisonette



2 Balkone



Laminat  
(weiß)



Aufzug



Tiefgaragen-  
stellplatz





92 qm



Maisonette



2 Balkone



Laminat  
(weiß)



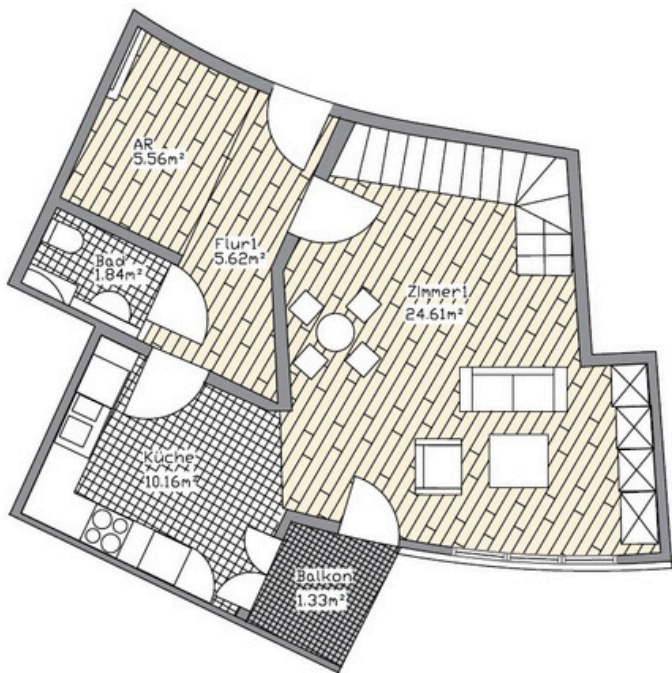
Aufzug



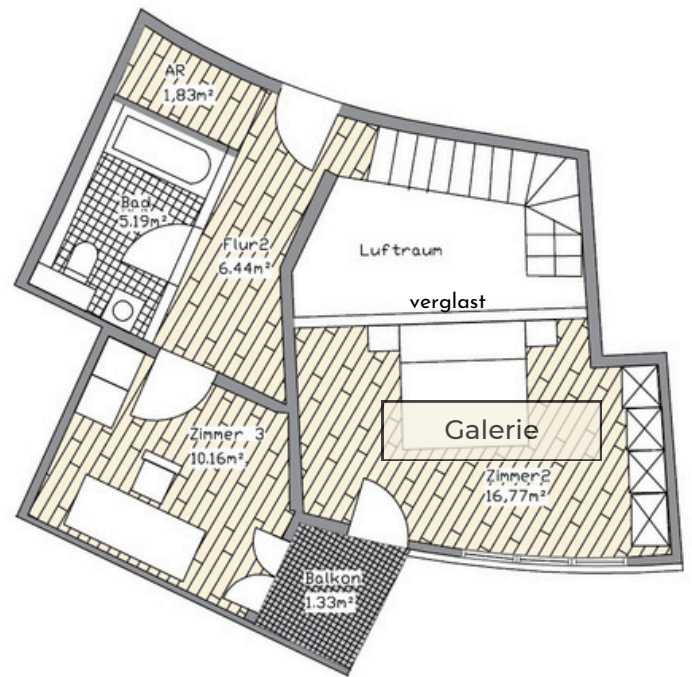
Tiefgaragen-  
stellplatz



4. OG



5. OG



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die 3-Zimmer Maisonette-Wohnung verfügt über 2 separate Eingänge (jeweils im 4. & 5. OG), sodass beide Etagen bequem mit dem Aufzug auch von der Tiefgarage zu erreichen sind.

Von dem Eingang im 4.OG gelangt man in den Flur, wo sich ein Gäste-WC und ein großzügiger Abstellraum mit verspiegelter Schiebetür und hochwertigen Einbauschränken befinden.

Von dort aus gelangt man in das Wohnzimmer sowie in die Küche (offen gestaltet). Der angrenzende Balkon ist von 2 Seiten begehbar.

Eine elegante Edelstahltreppe führt vom Wohnzimmer in das Obergeschoss. Das Highlight ist hier die komplett verglaste und großzügige Galerie, die sich vielfältig nutzen lässt.

Im 5.OG befinden sich ein weiterer Flur mit Abstellfläche, das Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, das beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Auch der zweite Balkon ist von beiden Zimmern zu erreichen.

Beide Balkone bieten einen Blick auf den Berliner Fernsehturm.



92 qm



Maisonette



2 Balkone

Laminat  
(weiß)

Aufzug

Tiefgaragen-  
stellplatz

# ECKDATEN

<b>Objektart:</b>	Etagenwohnung
<b>Etage:</b>	4. + 5. OG
<b>Wohnfläche:</b>	92 qm
<b>Zimmeranzahl:</b>	3
<b>Baujahr:</b>	1998 (Neue Hackesche Höfe)
<b>Bäder:</b>	1 (mit Badewanne) + 1 Gäste-WC
<b>Anzahl Balkone:</b>	2
<b>Heizung:</b>	Heizwerk, fossil
<b>Art des Energieausweises:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieeffizienz:</b>	C
<b>Endenergiebedarf kWh/(m<sup>2</sup>*a):</b>	78,6
<b>PKW-Stellplatz:</b>	Tiefgaragenstellplatz
<b>Besonderheiten:</b>	Galerie (verglast), 2 Balkone
<b>Ausstattung Fußboden:</b>	weißes Laminat, weiße Fliesen (Bäder & Küche)
<b>vermietet seit:</b>	01.05.2021
<b>Instandhaltungsmaßnahmen:</b>	Fenster werden derzeit von außen neu gestrichen
<b>Kaltmiete:</b>	1.466,56 €
<b>Hausgeld:</b>	384,97 € (zzgl. 60,99 € Rücklagen)
<b>Miete Tiefgarage:</b>	160 €
<b>Kaufpreis:</b>	820.000 € (inkl. TG)



92 qm



Maisonette



2 Balkone



Laminat  
(weiß)



Aufzug



Tiefgaragen-  
stellplatz