

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**PROVISIONSFREI: Frisch renovierter Altbauraum mit hohen Stuckdecken (Eigennutz möglich)**



Objekt-Nr. OM-314839

### Wohnung

Verkauf: **304.500 €**

Ansprechpartner:  
Herr Roth

Eulerstr. 15  
13357 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,50 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	281 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eigennutz einfach möglich! (sieh dazu ganz unten).

Direkt über der kernsanierten und bereits vermieteten Wohnung schlummert mit einem Dachgeschossrohling weiteres Potenzial für substanzielle Wertsteigerung (siehe dazu ganz unten).

--- DAS RUNDUM SORGLOS INVESTMENT ---

- Frisch sanierter Altbau
- Löffelfertig voll möbliert inkl. neuwertiger Einbauküche (alles bereits im Kaufpreis enthalten)
- Schon für Dich vermietet: Attraktive IST-Miete von 1.390 € pro Monat sorgt für positiven Cashflow nach Steuer ab Tag 1 im Herzen von Berlin!

Die Wohnung befindet sich im aufstrebenden Stadtteil Gesundbrunnen, nur 500 Meter vom angesagten Prenzlauer Berg entfernt. Damit profitierst Du von der zukünftigen Wertsteigerung der Umgebung, während Dein Investment sicher im etablierten Bezirk Berlin-Mitte liegt, flankiert vom beliebten Prenzlauer Berg.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail auf hohem Standard saniert, damit Dein Investment langfristig sicher ist. Das historische Gebäude in der Eulerstraße 15 stammt aus der Gründerzeit und umfasst ein Vorder- und Hinterhaus. Die angebotene Wohnung liegt ruhig im 4. Obergeschoss des Hinterhauses – ungestörtes Wohnen mitten in der Stadt. Das Treppenhaus wurde gerade erst renoviert, und das Gebäude besteht ausschließlich aus Wohneinheiten – insgesamt 21 verteilt auf 5 Etagen.

Die Fenster der Wohnung sind nach Südosten ausgerichtet und lassen die Morgensonne herein. Du betrittst die Wohnung durch eine Diele, die direkt in die geräumige Wohnküche führt, ausgestattet mit einer neuen, stilvollen Einbauküche. Auf der anderen Seite der Diele findest Du ein charmantes Arbeitszimmer, das sich ideal als Home-Office eignet. Dahinter liegt das modern sanierte Tageslichtbad mit Regendusche, neuen Armaturen und hochwertiger Ausstattung von Marken wie Villeroy & Boch, Hans Grohe und Bosch.

Die frisch geschliffenen Echtholzdielen und die erhaltenen Stuckelemente verleihen der Wohnung ihren Altbau-Charme. Dank modernster, digitaler Wärmeregler von Bosch, die per App steuerbar sind, bleibst Du dabei immer energieeffizient und komfortabel. Die Elektrik in der Wohnung wurde komplett erneuert - alle Lichtschalter und Steckdosen sind modern und schlicht in strahlendem Weiß gehalten. Die Türen wurden zudem neu lackiert und sind allesamt mit Original-Messingbeschlägen aus der Gründerzeit versehen. Ein echter Altbau mit Seele!

Jetzt Rundgang starten (Hochwertige Möbel nach Designkonzept sind vorhanden - dort aber noch nicht zu sehen):

<https://360.immophoto.de/vr/Whg-Eulerstraße15/>

## Ausstattung

--- DAS RUNDUM SORGLOS INVESTMENT ---

- Frisch sanierter Altbau
- Löffelfertig voll möbliert inkl. neuwertiger Einbauküche (alles bereits im Kaufpreis enthalten)
- Schon für Dich vermietet: Attraktive IST-Miete von 1.390 € pro Monat sorgt für positiven Cashflow nach Steuer ab Tag 1 im Herzen von Berlin!

--- DAS HAUS ---

- Lichtdurchflutetes Hinterhaus in verkehrsberuhigter Lage
- Frisch renoviertes Treppenhaus

- Kellerabteil inklusive
- TECHNISCHE AUSSTATTUNG ---
- Glasfaser-Highspeed-Internet bis in die Wohnung
- Eigene Gasetagenheizung
- Komplett neue Elektrik
- Erneuerte Wasserleitungen
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- DIE WOHNUNG ---
- Hohe, helle Zimmer mit Stuckdecken
- Echtholzdielen
- Perfekte Süd-Ost-Ausrichtung
- Frisch saniertes Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche und modernem LED-Spiegel
- Stilvoll möbliert – (löffelfertig)

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Falls Du über die Eigennutzung nachdenkst:

Einziehen kannst Du ganz einfach ab Juni 2026, ohne dass eine Eigenbedarfskündigung nötig ist.

Falls Du ein chancenorientierter Investor bist:

Direkt über der Wohnung befindet sich ein Dachgeschoss-Rohling, der zusätzlich erworben werden kann – sprich uns gern darauf an.

Jetzt Rundgang starten (Hochwertige Möbel nach Designkonzept sind vorhanden - dort aber noch nicht zu sehen):

<https://360.immophoto.de/vr/Whg-Eulerstraße15/>

## Lage

Überblick der herausragenden ÖPNV-Anbindung in der Eulerstraße:

- Tram = Grüntaler Straße (180m)
- S-Bahn = S Bornholmer Str. (495m)
- Bus = Osloer Straße/Prinzenallee (500m)
- U-Bahn = U Gesundbrunnen (570m)
- DB Fern- und Regionalverkehr = Bahnhof Gesundbrunnen (570m)

Die Eulerstraße liegt im Berliner Stadtteil Wedding, nur einen Steinwurf von der Bornholmer Brücke und dem beliebten Prenzlauer Berg entfernt. Die Straße ist verkehrsberuhigt und von Bäumen gesäumt, was ihr den Charakter einer Fußgängerzone verleiht. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe, einschließlich des Gesundbrunnen-Centers. Zudem gibt es viele charmante Cafés, Restaurants und Bars, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Tram, S-Bahn, Bus und U-Bahn sind in wenigen Minuten zu erreichen, und der Bahnhof Gesundbrunnen bietet Fern- und Regionalverbindungen in ganz Deutschland.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	238,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Bodentiefe Regendusche

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Büro



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Büro (mit Abstellmöglichkeit)



Büro (mit Abstellmöglichkeit)

# Exposé - Galerie



Büro (mit Abstellmöglichkeit)



Blick Richtung Schlafzimmer



Wohnungseingangstür / Büro

# Exposé - Galerie



DETAIL: Hochwertige Keramik



DETAIL: Laufende Stuckelemente

# Exposé - Galerie



DETAIL: Löffelfertige Küche



DETAIL: Büro-Arbeitsplatz



DETAIL: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



LEGENDE	
01	Küche - 2
02	Zimmer -
03	Bad - 4,20
04	Kammer -
<b>Gesamt - 51,6</b>	

Grundriss



Saniertes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Ausbaupotenzial Dachgeschoss



Ausbaupotenzial Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Ausbaupotenzial Dachgeschoss



Ausbaupotenzial Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Innenhof



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss