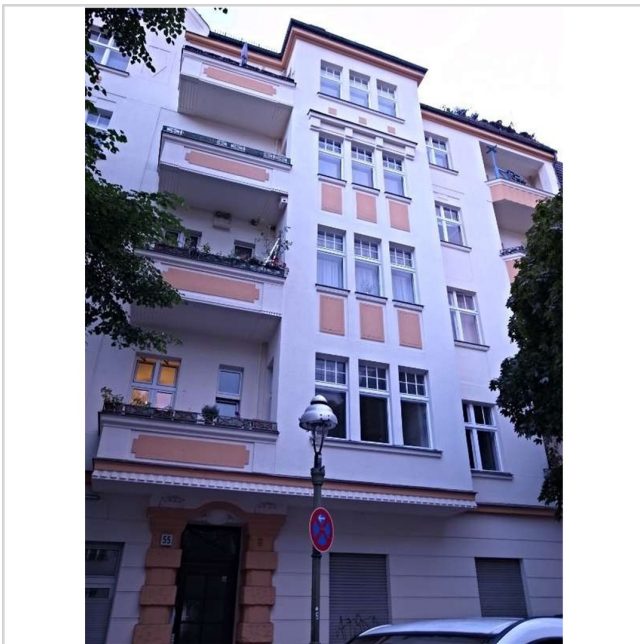


# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Jugendstil Altbau Perle, Grundriss NEU, Fernw.,  
GästeWC, EBK, Loggia, 10 Min. U6 bis Friedrichstr.**



Objekt-Nr. **OM-317457**

### Wohnung

Verkauf: **549.500 €**

Ansprechpartner:  
Matthias G.

Cornelius-Fredericks-Straße 55  
13351 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                      |                |                |
|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1900                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen        | 5                    | Übernahmedatum | 20.11.2024     |
| Zimmer        | 3,00                 | Zustand        | saniert        |
| Wohnfläche    | 88,46 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2              |
| Nutzfläche    | 91,90 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 2              |
| Energieträger | Fernwärme            | Etage          | 4. OG          |
| Hausgeld mtl. | 380 €                | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer sympathischen Wohneigentumsanlage in der Licht durchfluteten 4. Etage im Vorderhaus mit einer netten Hausgemeinschaft. Die Beiräte der Eigentümergemeinschaft wohnen selber im Objekt und kümmern sich um alle Belange...

Es existiert aktuell kein Sanierungsrückstand und es befinden sich sogar 250 TDE in der Instandhaltungsrücklage der Hausgemeinschaft! Bei einem Anteil von 2,53% - erwerben Sie de facto 6.325,00 Euro anteilig mit!

Das Treppenhaus wurde jüngst komplett saniert. Das Dach wurde vor 6 Jahren saniert. Die Fassade wurde auch saniert und befindet sich auch hofseitig in einem schönem Zustand. Zusammengefasst hat das Objekt hat keinen Sanierungsrückstau und lebt aus einer gesunden Instandhaltungsrücklage - daher wird die Eigentümergemeinschaft folgerichtig die anteilige Belastung um 30% senken.

## Ausstattung

Die Cornelius-Fredericks-Straße ist eine ruhige Straße in Berlin-

Mitte, Ortsteil Wedding, nahe der Geschäftsstraße Müllerstraße,

die sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl von guten Restaurants bietet. Nicht weit entfernt ist der Sitz von Bayer-Schering sowie das

Universitätskrankenhaus Virchow-Klinik. Mit der U-6 gelangt man

in ca. 10 Minuten direkt zur Friedrichstraße.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wohnung kann ab dem 20.11 besichtigt werden.

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN !!!

## Lage

Die Wohnung mit Ost-Westausrichtung wurde sehr aufwändig von mir als Holzhändler im GJ 2014 mit Liebe zum Detail kernsaniert, sodass der Altbaucharme gewahrt bleibt und im Wohncomfort nahezu Neubaustandard erreicht ist. Alle Tür- und Fenstergriffe liegen im Original vor - bis auf drei notwendig erneuerte Holzfenster.

- EINBAUKÜCHE MIT KÜHLSCHRANK; WASCHMASCHINE NEUWERTIG;  
GESCHIRRSPUELER NEUWERTIG; 2 X TOPF DREHKARRUSSEL, 9 OBERSCHRÄNKE,  
LICHTLEISTEN

- HERD MIT CERANKOCHFELD; EINBAUTEN UND BESENSCHRANK

- 3 HOLZFENSTER NEU - 3 DOPPELKASTENFENSTER ORDENTLICH AUFGEARBEITET -  
HIER HABE ICH ALS HOLZHAENDLER BESONDEREN WERT GELGEGT

- 3 EDELSTAHL GARDINENSTANGEN VON MOLITOR BEREITS FERTIG MONTIERT

- ABGEZOGENE DIELEN UND KASSETTENTÜREN - KEINE RISSE - CA 300h  
MANNSTUNDEN FUER DIESEN BESONDEREN AUFWAND - DAS MACHT DIESE WOHNUNG  
SEHR BESONDERS

- SOCKELLEISTEN NEU - UND NEU LACKIERT

- GLATTPUTZ AN DEN WÄNDEN - HERGESTELLT MIT GEWEBEFLIES UND ECKSCHIENEN  
KEINE "PINSELSANIERUNG"

- GÄSTE-WC MIT WASHBECKEN

- BODENGLEICHE DUSCHE

- FLUSSKIESELSTEINBODEN IN DEN BÄDERN

- ALLE SILIKONFUGEN NEU

- PLANHEIZKÖRPER - ROHRE NEU UND UNTERPUTZ

- ELEKTROSTRANK UND ALLE LEITUNGEN NEU

- ALLE TÜREN AUFGEARBEITET- UND FENSTERGRIFFE AUS MESSING LIEBEVOLL  
AUFGEARBEITET

- SPOTS IN FLUR UND BAD

- ZIMMERDECKENHÖHE ca. 3,20m

**Infrastruktur:**

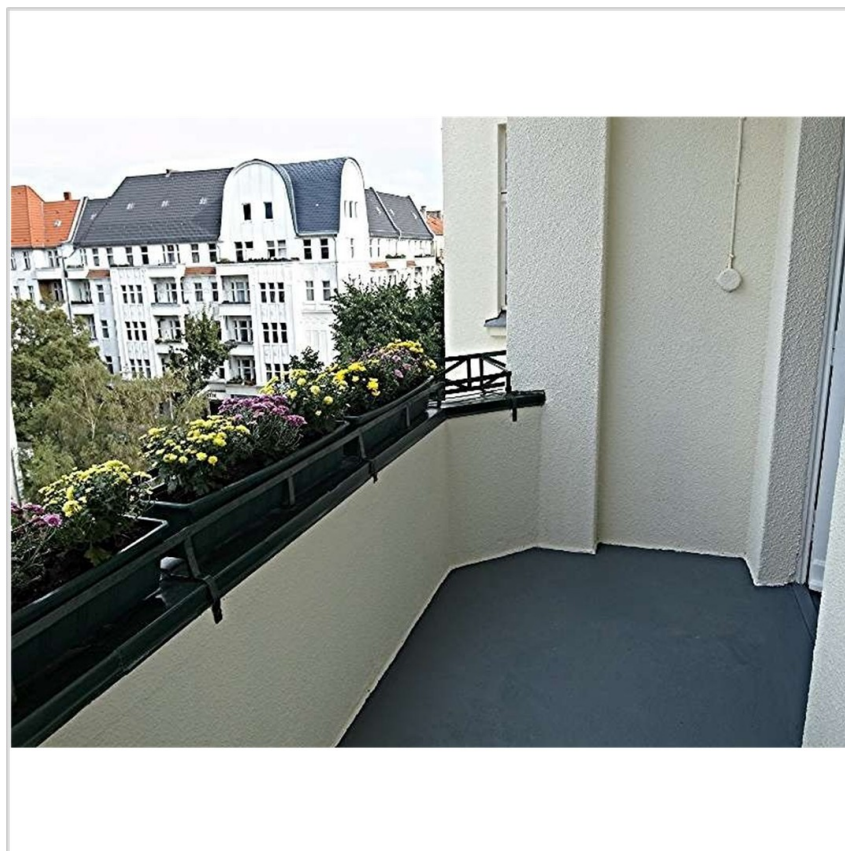
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,  
Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 81,00 kWh/(m²a)    |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |

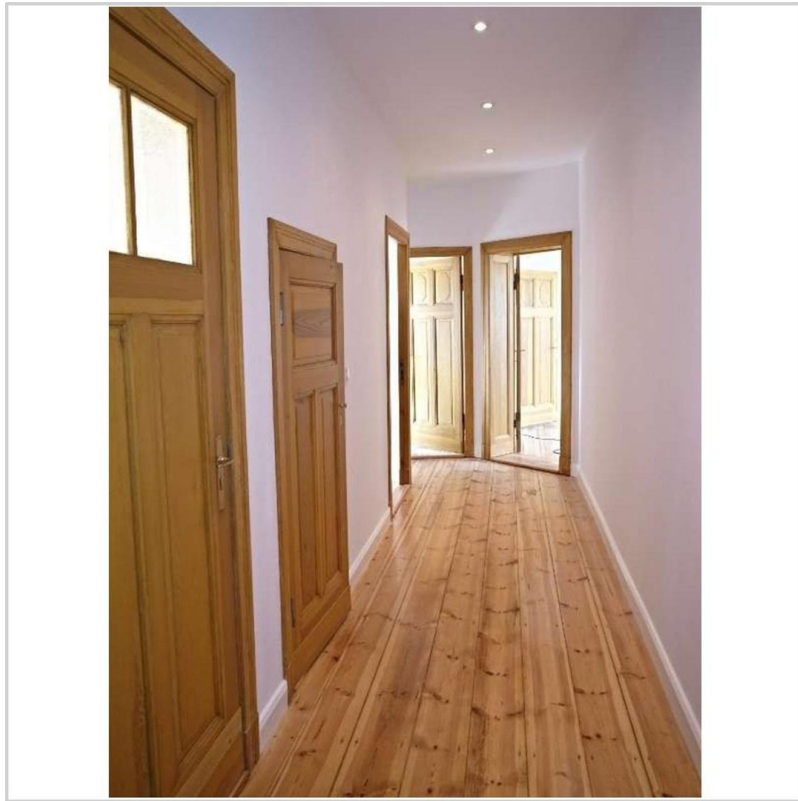


## Exposé - Galerie

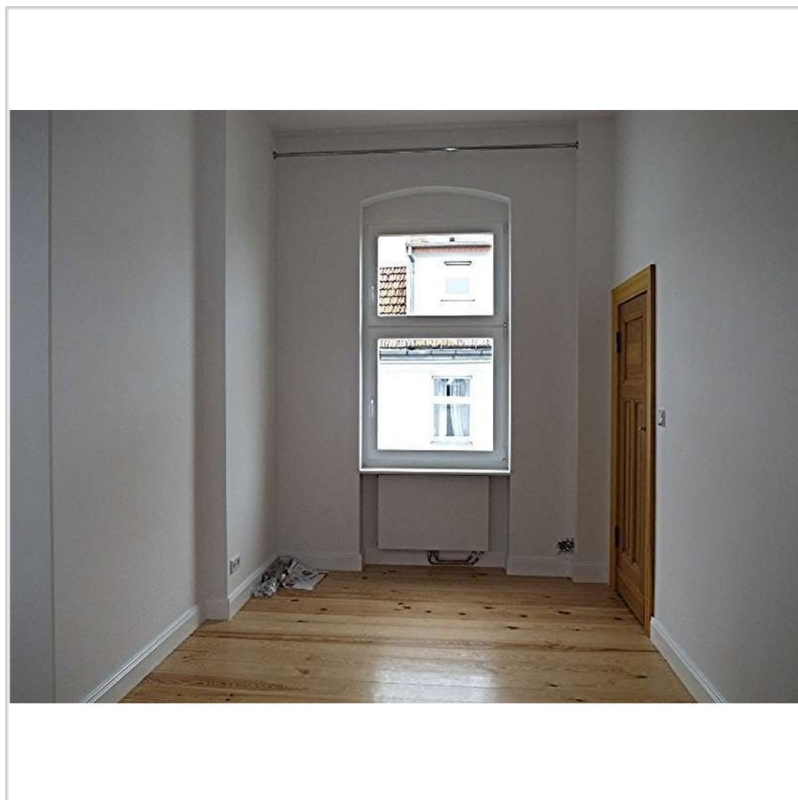


Loggia mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Flur mit Spots



Schlafzimmer1, Dielenboden NEU

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Einbauküche mit WM GS und KS

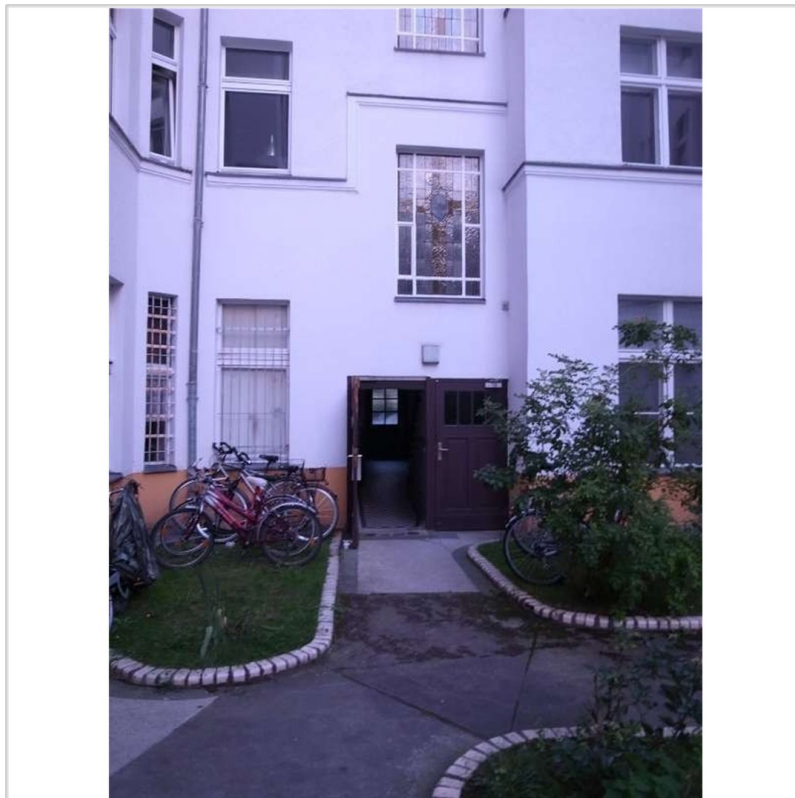
# Exposé - Galerie



Balkonzimmer Planheizkörper. NEU



Restaurierter Deckenstuck

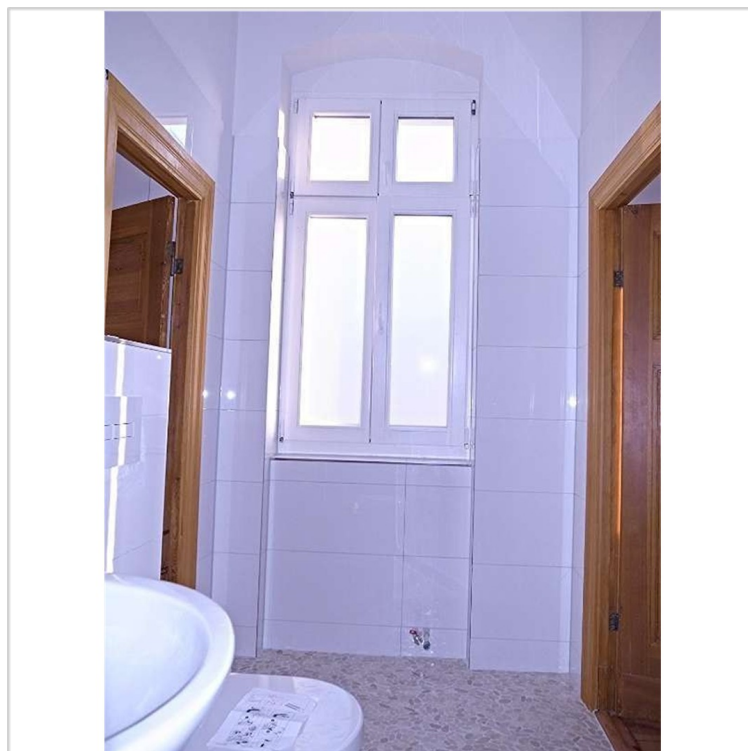


Hof

# Exposé - Galerie



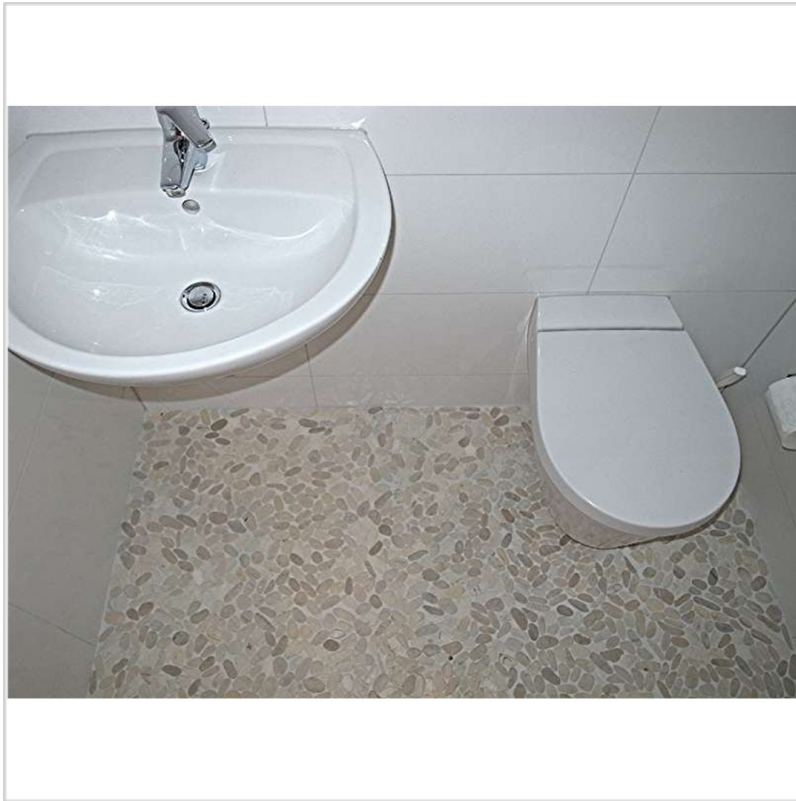
Duschbad



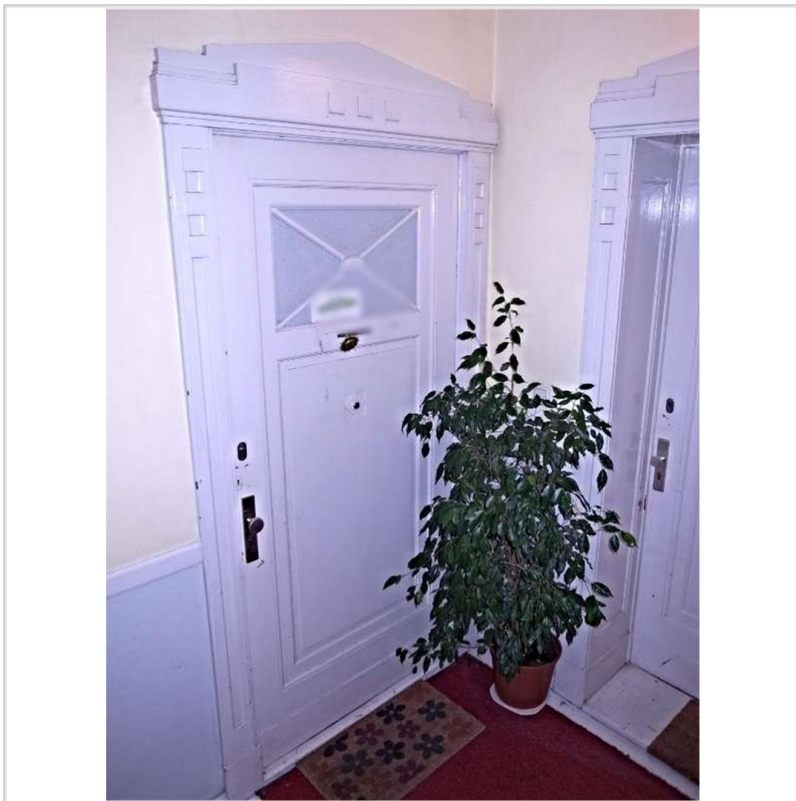
Ensuite Badezimmer für 2 SZ



# Exposé - Galerie



Gäste-WC m. Flusskieselsteinen



Wohnungstür

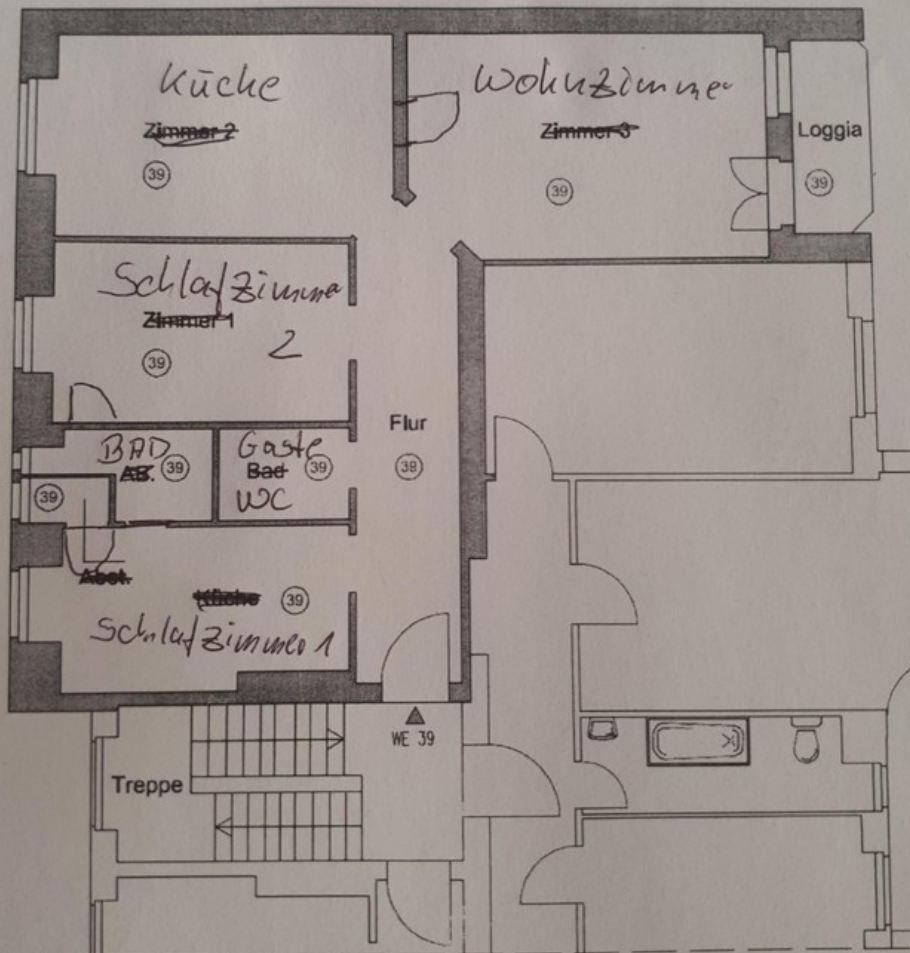
# Exposé - Galerie



saniertes Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

Wohngebäude  
Transvaalstraße 6 / Lüderitzstraße 55  
13351 Berlin-Wedding



WE 39  
4. Obergeschoss



Smarte Grundrissänderung