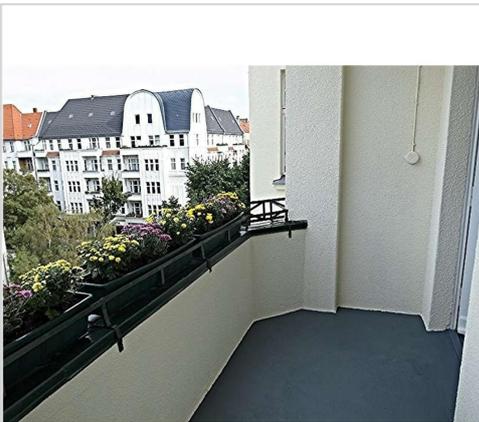


Exposé

Wohnung in Berlin

**Jugendstil Altbau Perle, Fernw.-TOP Grundriss, Gäste-WC,
EBK, Loggia, 10 Min. U6 bis Friedrichstr.**



Objekt-Nr. **OM-317457**

Wohnung

Verkauf: **531.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias G.

Cornelius-Fredericks-Straße 55
13351 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	20.11.2024
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

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 Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft 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 WASCHBECKEN

- 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:

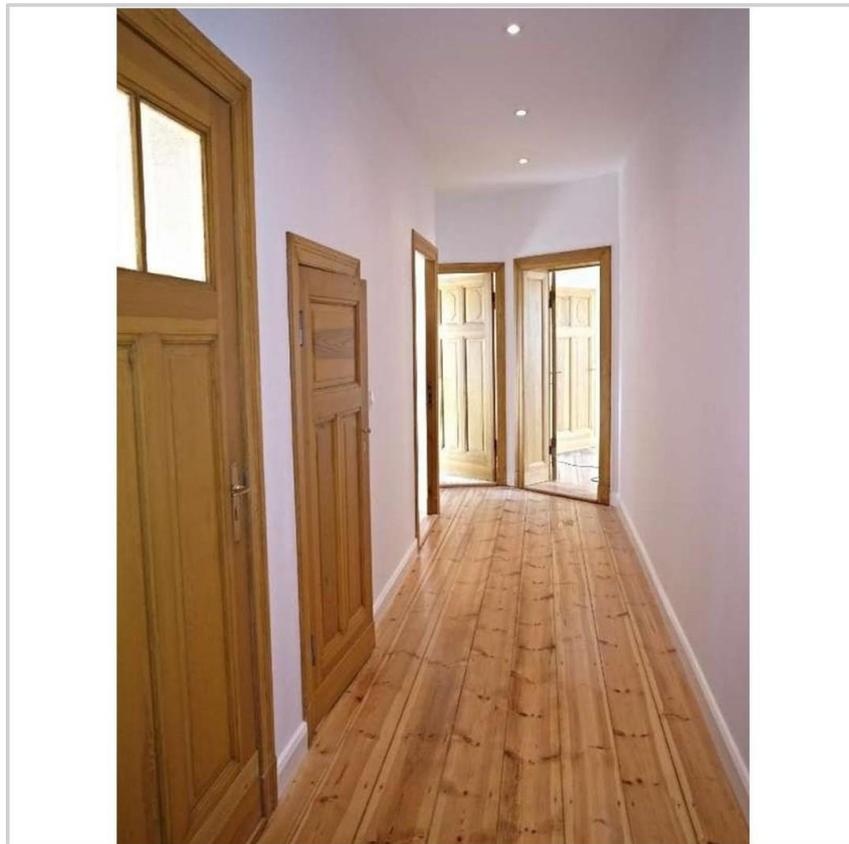
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,
Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	81,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Flur mit Spots

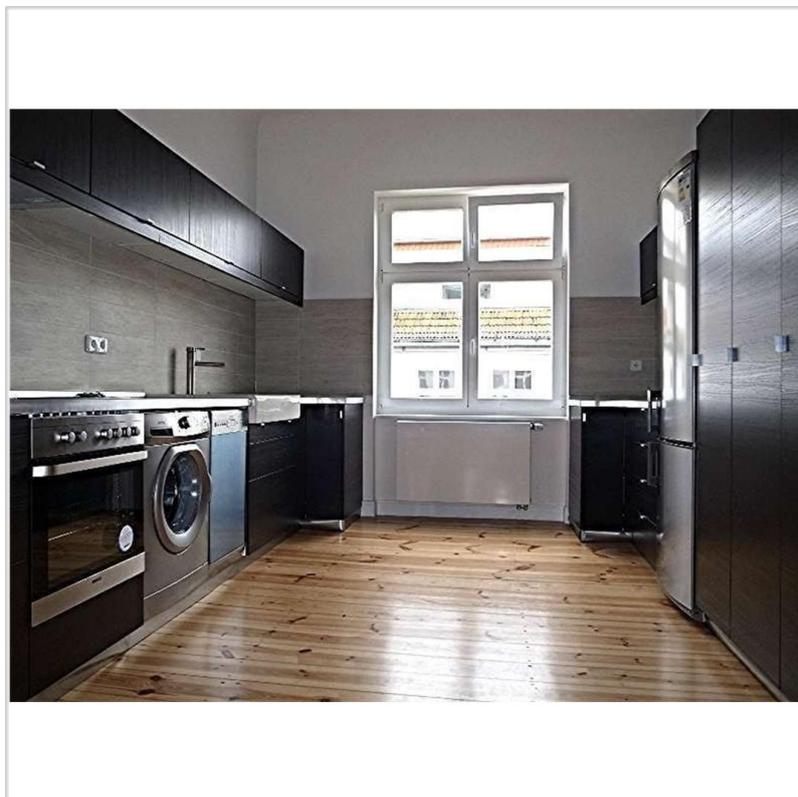
Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Einbauküche mit WM GS und KS

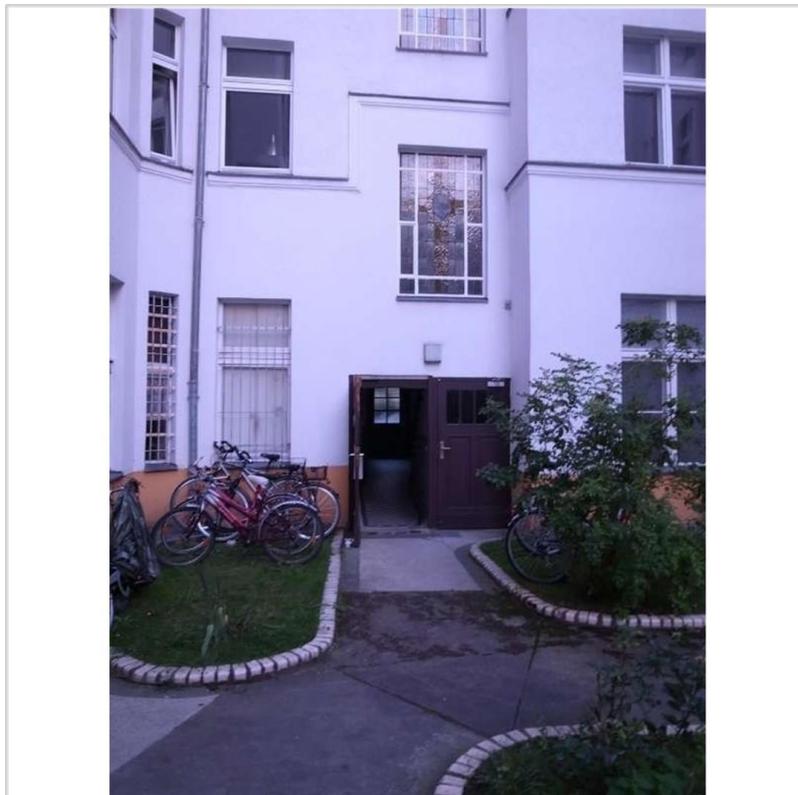
Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Restaurierter Deckenstuck

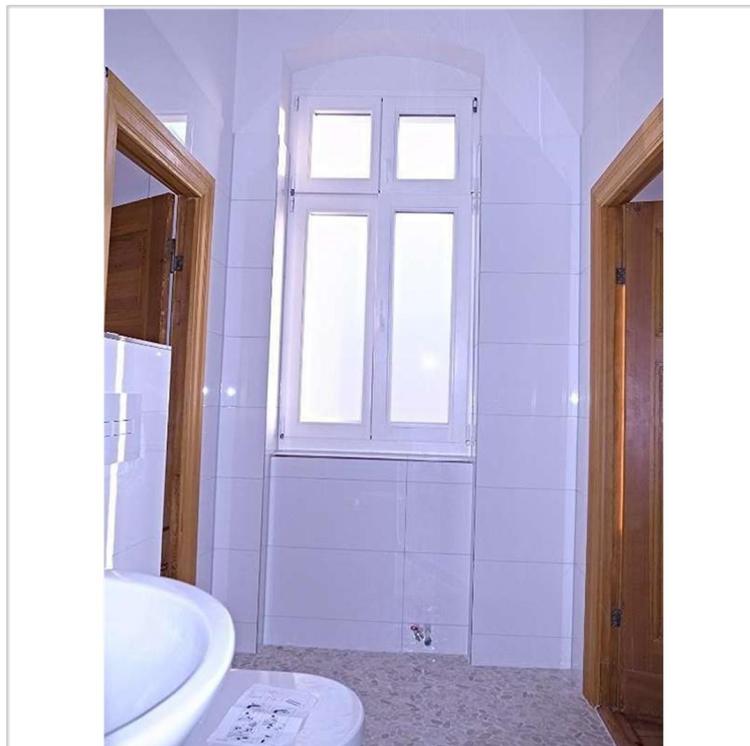


Hof

Exposé - Galerie



Duschbad



Ensuite Badezimmer für 2 SZ

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Flusskieselstein



Wohnungstür

Exposé - Galerie



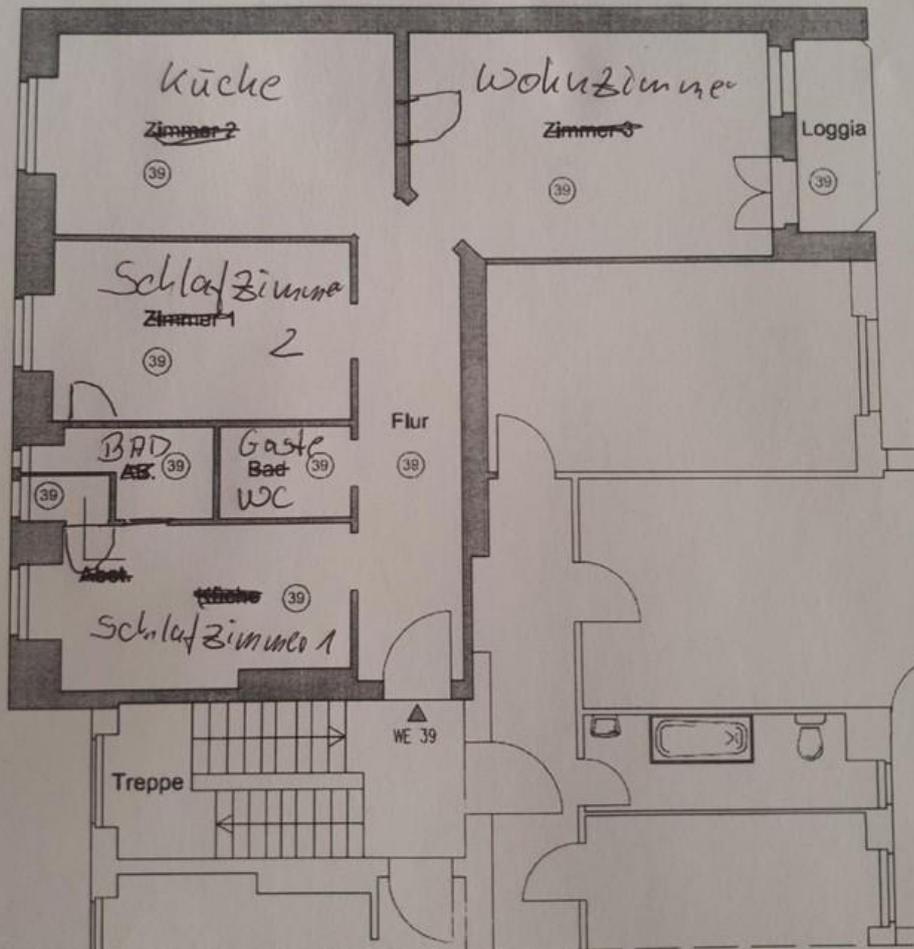
Treppenhaus



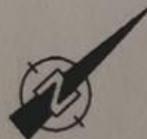
Hausansicht

Exposé - Grundrisse

Wohngebäude
Transvaalstraße 6 / Lüderitzstraße 55
13351 Berlin-Wedding



WE 39
4. Obergeschoss



Smarte Grundrissänderung