WERDE EIGENTÜMER

Immobilien-Exposé

Unsanierte Altbauwohnung mit 3 Zimmern und Balkon in Neukölln

Objekt-Nr. WE261113-02-WE22

Wohnung zum Kauf

in 12045 Berlin







Details

Kaufpreis **449.227 €**	Hausgeld **384 €**	Wohnfläche **ca. 84,91 m²**
Zimmer **3**	Verfügbar ab **ab sofort**	Provisionspflichtig **Ja**
Baujahr **1905**	Kategorie **Standard**	Unterkellert **Ja**
Etage **2**	Etagen **4**	Balkone **1**
Boden **Dielen**	Käuferprovision **Provisionsfrei für die Kaufenden**	

Beschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Berlin Neukölln! Die im Gemeinschaftseigentum frisch renovierten Wohnhäuser in der Wildenbruchstraße 7 und Weserstraße 162 bieten modernes Wohnen mit dem Charme der historischen Substanz aus dem Baujahr 1905. Insgesamt stehen 24 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten zum Verkauf. Die Wohnungsgrößen sind sehr variabel und beinhalten 2-4 Zimmer Einheiten mit 70-110m².

Entdecken Sie die Details, die diese Immobilien besonders machen:

Eingangsbereiche und Fassade
Die Vorderfassaden der Häuser erstrahlen mit neu betonierten und gefliesten Hauseingangspodesten. Die Sockelbereiche wurden umfassend ausgebessert, um ein gepflegtes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Zwei moderne Briefkastenanlagen sorgen für Komfort und Sicherheit.

Beleuchtung und Klingelanlagen
Die Außenbeleuchtung wurde erneuert, um eine angenehme Atmosphäre und Sicherheit zu schaffen. Neu eingebaute Klingeltableaus ergänzen den modernen Look der Eingangsbereiche.

Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche
Die Treppenhäuser beider Gebäude wurden vollständig modernisiert. Neue Lampen, auch auf den Zwischenpodesten, sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Frisch montierte Klingelbretter, Klin-

geltaster, Schalter und Messingnamenschilder im baujahrestypischen Stil verleihen den Eingängen eine elegante Note.
Zusätzlich wurden pro Hauseingang zwei Spiegel installiert, die den Raum optisch erweitern. Die Fliesenbereiche in den Haupteingängen wurden abgeschliffen, gereinigt und versiegelt. Alle Treppenstufen erhielten neue Messingschienen, die den historischen Charakter betonen.
Wand- und Deckenflächen wurden großflächig gespachtelt und mit einem frischen Anstrich versehen. Wohnungseingangstüren, Türzargen und Treppengeländer sind instandgesetzt und gestrichen, während die Fenster in den Treppenhäusern aufwendig aufgearbeitet und gestrichen wurden.

Im letzten Jahr wurden großflächige Instandsetzungen der Fassaden beider Gebäude vorgenommen. Balkone wurden überprüft und instandgesetzt, und der Müllplatz sowie der Hof umgestaltet. Ein neuer Fahrradstellplatz mit Bügeln im Hofbereich bietet zusätzlichen Komfort für die Bewohner.

Dieses attraktive Angebot bietet ein hervorragendes Wohnumfeld mit allen Annehmlichkeiten und einer vielversprechenden Zukunft.

Sonstiges

Dieses Angebot richtet sich sowohl an Selbstnutzer zum zeitnahen Bezug als auch an Kapitalanleger zur zeitnahen Vermietung.
Diesbezüglich weisen wir ausdrücklich auf das Berliner Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum hin (Zweckentfremdungsverbotsgesetz und der Zweckentfremdungsverbotsverordnung in der jeweils geltenden Fassung).
Soweit kein Interesse an alsbaldiger Selbstnutzung oder Vermietung besteht, bitten wir von Anfragen abzusehen.

Die Bilder zeigen den aktuellen Zustand der Einheit und des Gebäudes. Die durch die WEG durchgeführten und in Planung befindlichen Maßnahmen sind im Preis bereits enthalten.

Lage & Umgebung

12045 Berlin

Charmantes Wohnen in Berlin-Neukölln

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der lebendigsten und vielseitigsten Gegenden Berlins - der Wildenbruchstraße 7 und der Weserstraße 162, mitten im pulsierenden Herzen Neuköllns.
Die Gegend um die Sonnenallee und den Richardplatz ist bekannt für ihre bunte Mischung aus histori-

schen Bauten, multikulturellem Flair und einem dynamischen Künstlerviertel. In wenigen Minuten erreichen Sie den idyllischen Wildenbruchpark, ideal für entspannte Spaziergänge entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals. Die Rixdorfer Schmiede, ein historisches Kleinod, entführt Sie in die Vergangenheit Neuköllns.
Genießen Sie eine unglaubliche Vielfalt an kulinarischen Highlights direkt vor Ihrer Haustür. Von traditionellen deutschen Gerichten im Schillerkiez bis hin zu orientalischen Leckereien entlang der Sonnenallee – die Auswahl ist schier endlos. Besuchen Sie das beliebte Restaurant Sahara für authentische sudanesische Küche oder das Café Piri für ein gemütliches Frühstück. In der Weserstraße locken zahlreiche hippe Bars und Kneipen wie das Tier oder das Ä für einen entspannten Abend.
Kulturbegeisterte kommen in Neukölln voll auf ihre Kosten. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das Heimathafen Neukölln, ein Theater, das für sein abwechslungsreiches Programm von Theaterstücken über Lesungen bis hin zu Konzerten bekannt ist. Für Filmfans bietet das Kino Passage ein nostalgisches Filmerlebnis mit einem sorgfältig kuratierten Programm.
Die Umgebung besticht durch eine Vielzahl an einzigartigen Geschäften und Boutiquen. Entdecken Sie handgemachte Mode und Accessoires im Kollektiv62 oder stöbern Sie nach Second-Hand-Schätzen im Let Them Eat Cake. Die Markthalle Neun in der Nähe bietet frische regionale Produkte und kulinarische Spezialitäten.
Mit hervorragenden Verkehrsanbindungen ist die Lage ideal für Pendler und Entdecker. Die U-Bahn-Station Hermannplatz und mehrere Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem in andere Teile der Stadt gelangen.

Ob Sie die kulturelle Vielfalt genießen, die kulinarischen Highlights entdecken oder einfach nur in einer lebendigen und dynamischen Nachbarschaft leben möchten – diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Basis, um Berlin in all seinen Facetten zu erleben. Willkommen in Neukölln!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr

1905

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

15.03.2030

Ausstellungsdatum

16.03.2030

Endenergieverbrauch

99 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

C

Wesentlicher Energieträger

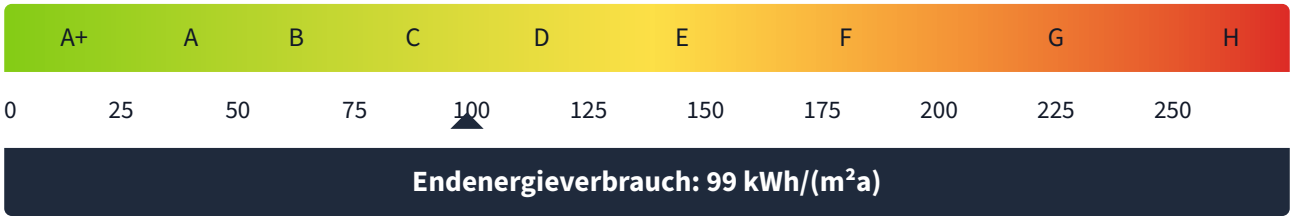
Fernwärme

Befeuerungsart

Fernwärme

Heizungsart

Fernwärmeheizung





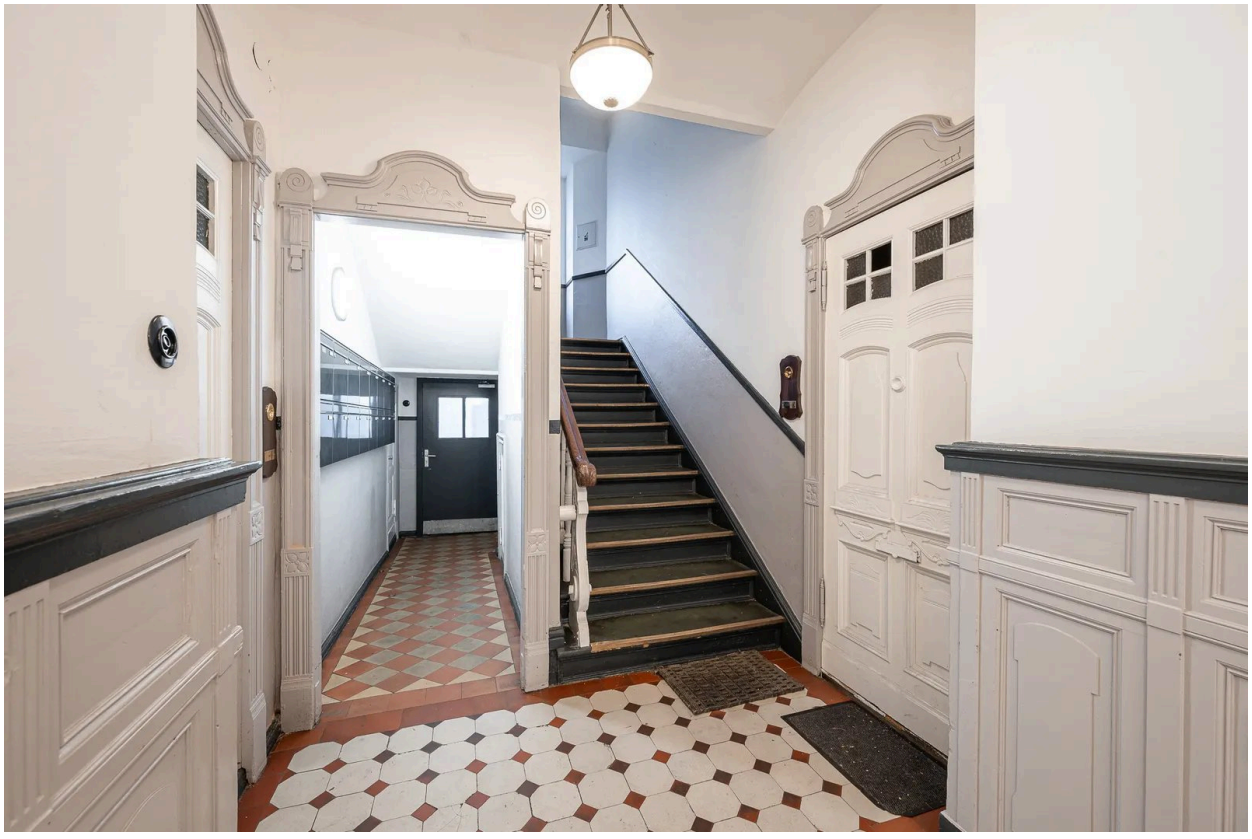
WE22 Balkonzimmer (2)



Hausansicht (4)



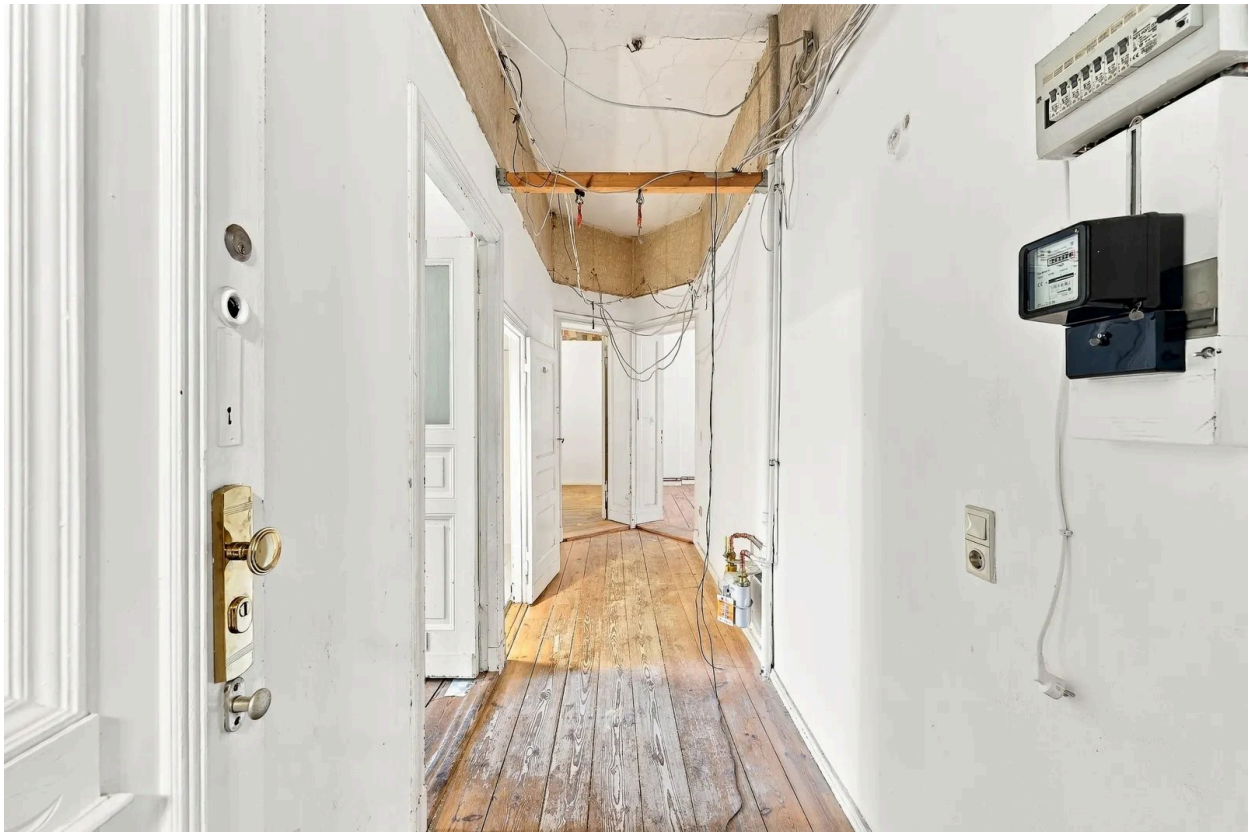
WBS7 Innenhof (2)



WBS7 Treppenhaus (4)



WE22 Eingang



WE22 Flur (1)



WE22 Küche (3)



WE22 Küche (2)



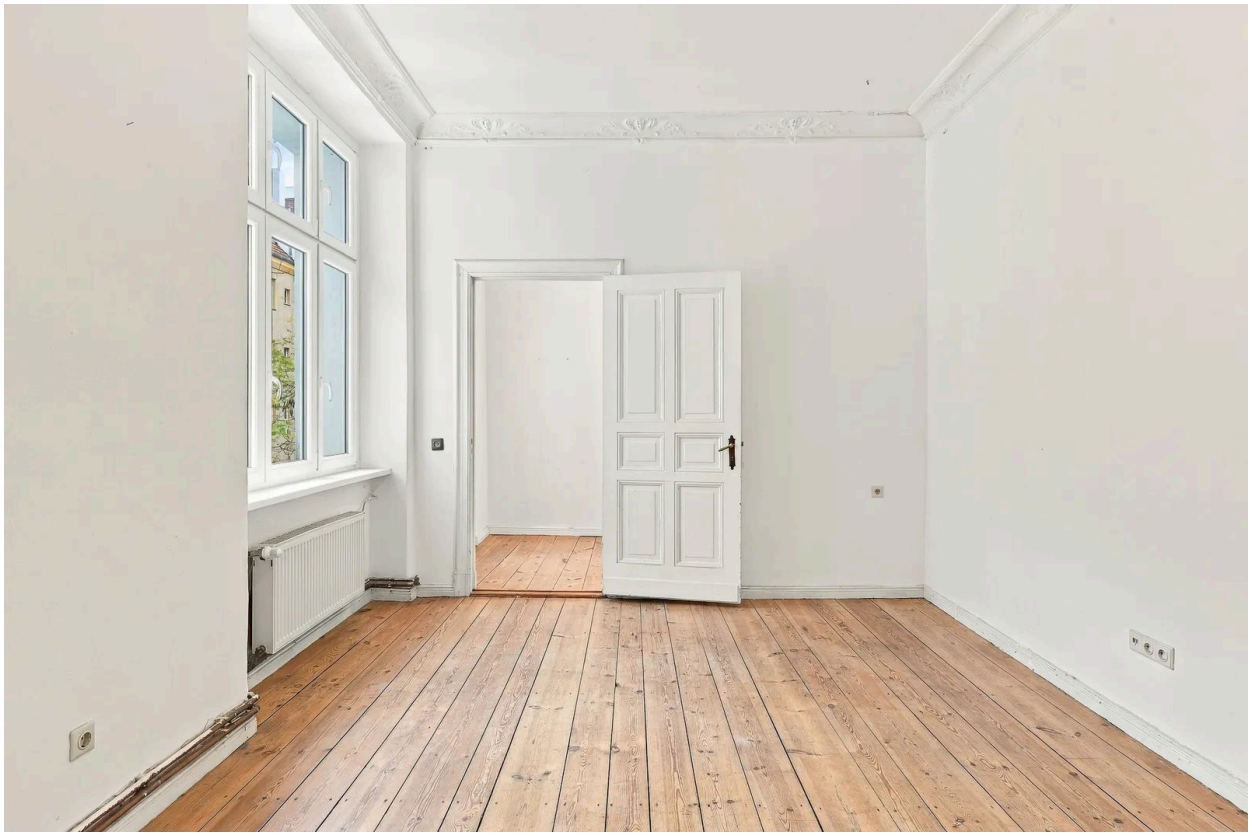
WE22 Bad



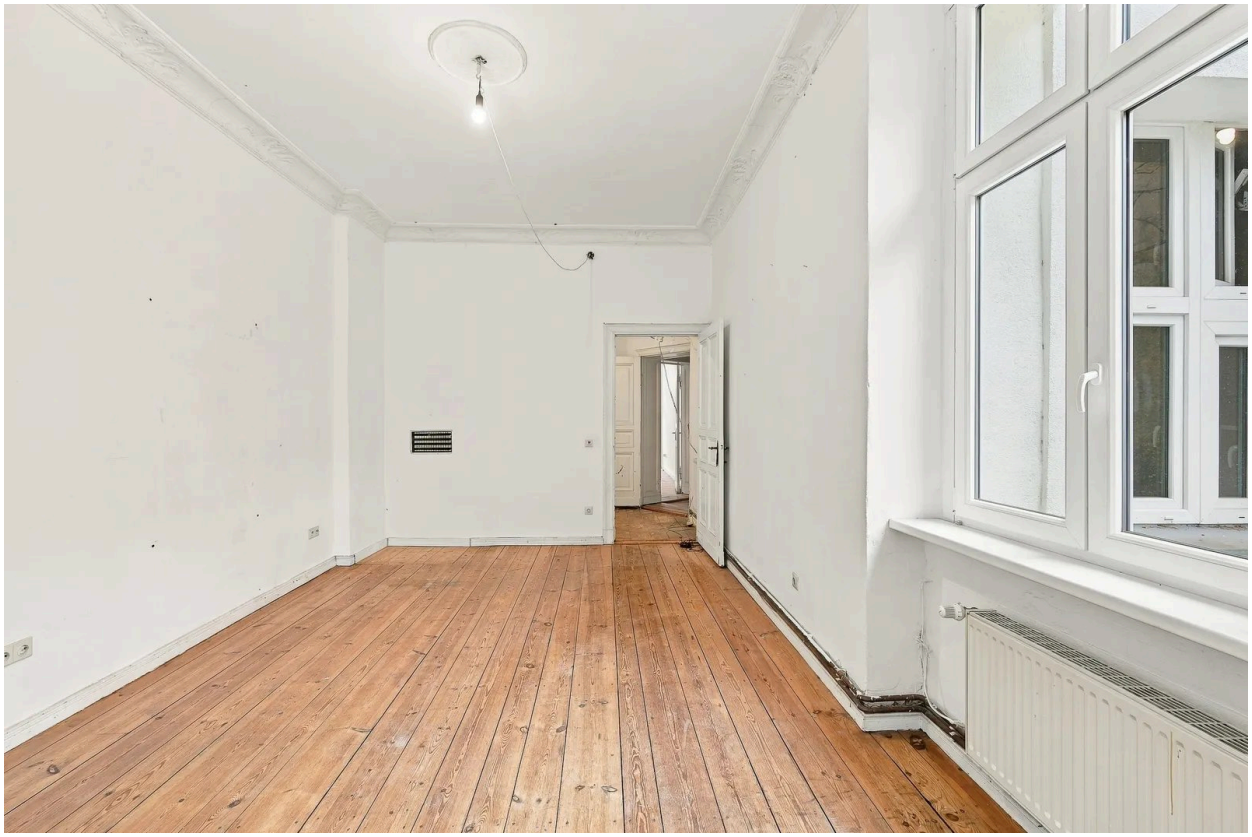
WE22 Balkonzimmer (1)



WE22 Balkon (1)



WE22 Durchgangszimmer (2)



WE22 Durchgangszimmer (3)



WE22 Kleines Zimmer (2)



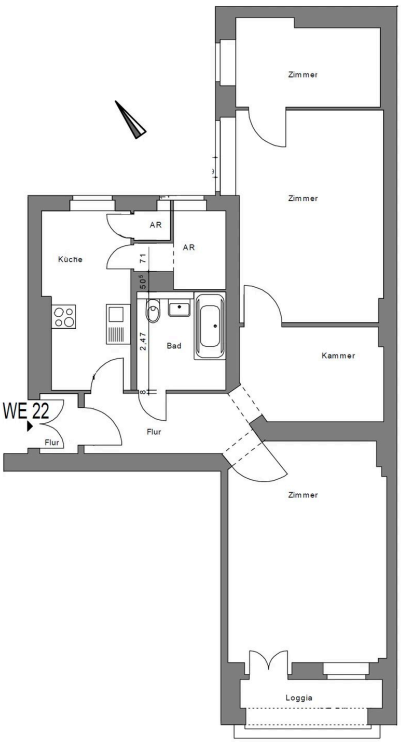
Neukölln Arcaden



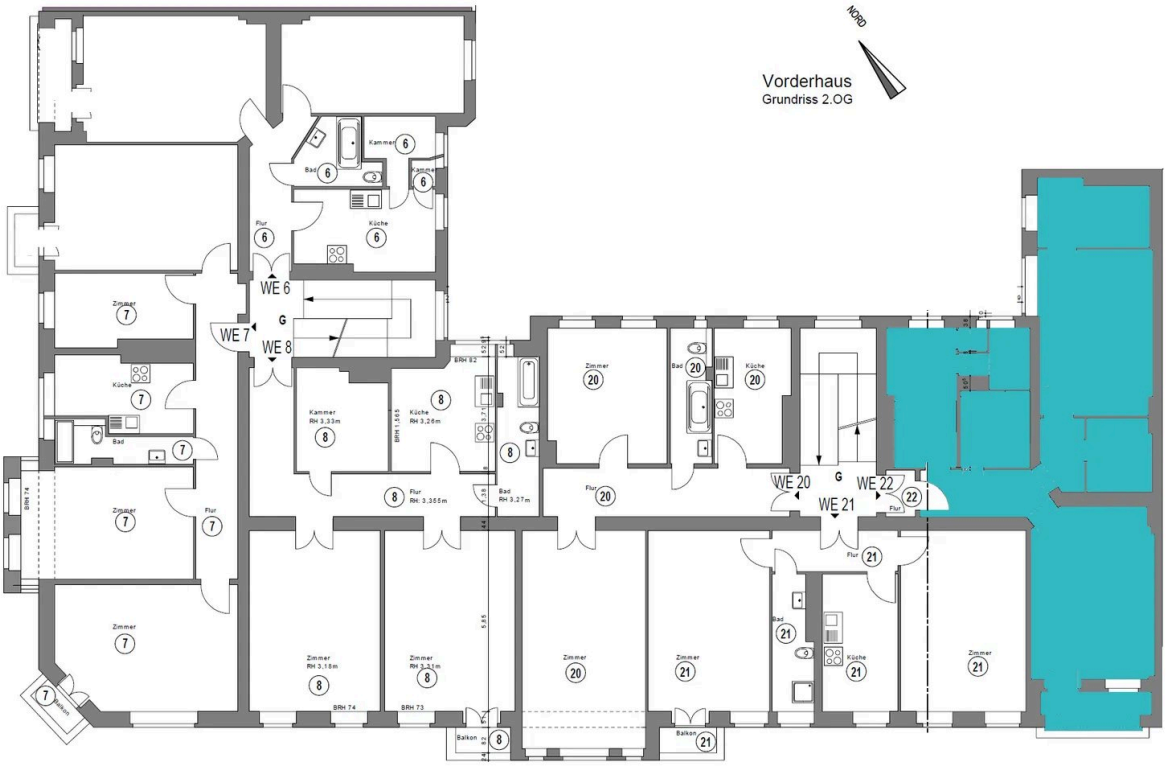
Umgebung Neukölln (3)



Neukölln



WE22



WE22 Lage im Objekt

Kontakt

Werde Eigentümer GmbH

Töpferwall 2a

17207 Röbel / Müritz

Telefon: +49 30 54866146

E-Mail: ghesquier@werde-eigentuemer.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Sebastian Ghesquier

Impressum

www.werde-eigentuemer.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.werde-eigentuemer.de

Diese Immobilie online

www.werde-eigentuemer.de/immobilie/unsanierte-altbauwohnung-mit-3-zimmern-und-balkon-in-neukoelln