

## Bezugsfreie Eigentumswohnung in Top Lage nahe Frankfurter Allee!



32

Möllendorffstraße 116

10367 Berlin

Deutschland

## Daten im Überblick

Einheit	32
Immobilientyp	Kauf - Wohnung
Preis	
Käuferprovision	2,98% des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3
Wohnfläche ca.	87,61 m <sup>2</sup>
Etage	3. OG
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Hausgeld/Monat	217,43 €
Instandhaltungsrücklage	84,15 €
Objektzustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
Qualität der Ausstattung	Normal
Verfügbar ab	Sofort
Anzahl Balkone	1
Bodenbelag	Dielen

Keller	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Bad	Wanne
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	1 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	32 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	20 Min.
Baujahr ca.	1919
Baujahr Anlagentechnik	2000
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	B
Energieausweis: Ausstellungsdatum	15.06.2016
Energieausweis: gültig bis	14.06.2026

## Provisionshinweis

Alle Angaben nach Auskunft des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Käufer zahlt an die Firma Steffen Residential GmbH & Co. KG bei Vertragsabschluss eine Provision in Höhe von 2,98 % inkl. der gesetzlich gültigen MwSt.

## Beschreibung

Gut ausgestattete und gepflegte 3-Zimmer Altbauwohnung, ca. 87,61 m<sup>2</sup> 1-Wohnzimmer mit sonnigem Balkon, 2-Schlafzimmer, Flur, Küche und einem Wannenbad. Das Bad ist zu modernisieren und eine neue Küche müsste eingebaut werden. Ein Gasherd Anschluss ist in der Küche vorhanden.

Die Leereinheit wurde Anfang 2021 renoviert - hier wurde unter anderem der Holzboden abgeschliffen und zu neuem Glanze verholten. Ebenfalls wurde die komplette Wohnung gestrichen, die Türen und die Holzleisten lackiert.

Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,95 m.

Das Wohngeld beträgt 301,58 €/mtl. inkl. Instandhaltungsrücklage.

Isolierverglaste Kunststofffenster sind bereits bei einer früheren Sanierung eingebaut worden.

In diesem Objekt befinden sich noch weitere vermietete Wohnungen zum Ankauf. Auf Anfrage, schicken wir Ihnen gerne eine Übersicht aller verfügbaren Eigentumswohnungen zu.

---

## Ausstattung

Der viergeschossige, sehr gepflegte Altbau unterteilt sich in 32 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und wurde in den letzten Jahren mit sehr viel Liebe zum Detail saniert.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern verfügen über funktionale Grundrisse mit sonnigen Balkonen, neuen Kunststofffenstern und teilweise Tageslichtbädern.

In einigen Wohnungen ist noch der Original-Dielenboden bzw. das Fischgrätparkett und der schöne Stuck an den Decken erhalten.

Die gut erhaltenen Treppenhäuser zeigen charmante Stuckdetails und originale Türen. Der Innenhof, der die fünf Hauseingänge verbindet, sorgt für ein zusätzliches idyllisches Wohnambiente; dort finden sich auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

## Lage

Das charmante Eckhaus aus dem Jahr 1919 befindet sich in gefragter Lage zwischen Parkaue und Samariterviertel. In zentraler Lage direkt gegenüber dem Rathauspark verschmilzt hier die bunte Mischung aus beiden Stadtteilen Friedrichshain und Lichtenberg. Die nicht weit entfernten Kieze (Samariterviertel, Boxhagener-, Simon-Dach-Kiez, etc.) bieten ein breites Angebot an Gastronomie und Kultur.

Durch die exponierte Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel das Ringcenter an der Frankfurter Allee in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso ausgezeichnet zu erreichen sind die öffentlichen Verkehrsmittel: U-Bhf. Frankfurter Allee (U5), S-Bhf. Frankfurter Allee (S8, S85, S9, Ringbahn 41&42) und die Tramlinien M13 und 16.

## Sonstiges

Besichtigungstermin individuell, unter Einhaltung aller Hygienevorschriften und nach Vereinbarung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir suchen: Stadtvillen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen und bewerten Ihre Immobilie kostenlos.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter der Tel. 030 / 30 30 13 00 oder unter [angebote@steffen-residential.de](mailto:angebote@steffen-residential.de).

**Folgen Sie uns auf Facebook, Twitter, Instagram, Google, YouTube und Xing.**



Wohnungstür



Flur



Zimmer



Fischgrätparkett



Zimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Stuckdecke



Küche mit Abstellkammer



Abstellkammer



Küchenzeile



Badezimmer



Wannenbad mit WC



Stuck



Tür



Elektrik / Gasanschluss



Ausblick vom Balkon



Ausblick vom Balkon



Außenansicht



Eckhaus



Fassade



Balkone



Ladenzeile



Seitenansicht



Fassade



Eingang



Hofansicht



Fassade



Eingang



Eingangsbereich



Treppenhaus



Kellergang



Kellerbereich



Keller

## Ihr Ansprechpartner



Christoph Lampa

Steffen Residential GmbH & Co. KG

Theodor-Heuss-Platz 8

14052 Berlin

T 030 30301300

M 017641593562

Homepage: [www.steffen-residential.de](http://www.steffen-residential.de)

Email: [lampa@steffen-residential.de](mailto:lampa@steffen-residential.de)