

 **439.900 €**  
Kaufpreis

 **80,0 m<sup>2</sup>**  
Größe

 **2**  
Zimmer

 **1**  
Badezimmer

Object-ID: 7KZJN9

## Bezugsfreie 2 Zimmerwohnung in Szenelage: Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum

12049 Berlin - Neukölln

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Aufzug
- ✓ Einbauküche
- ✓ Home Sweet Home
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Balkon
- ✓ Keller
- ✓ Cash Flow Optimiert

**WunderAgent - Mein Partner in Vermietung und Verkauf**

Weitere Immobilien finden Sie auf [www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliedetails

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Etage:	1 von 5
Wohnfläche:	80,0 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1900
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Sofort

## Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	146,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Heizungsart:	Gas-Heizung

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

<b>Sofort-Kaufpreis:</b>	<b>439.900,00 €</b>	<b>5.498,75 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	439.900,00 €	5.498,75 €/m <sup>2</sup>
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an RE Smart Invest GmbH, Skalitzer Straße 34, 10999 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rück abgewickelt werden.	

---

## Vermietung

Marktmiete:	1.200,00 €	(15,00 €/m <sup>2</sup> )
Wohnung:	Nicht vermietet	

# Objektbeschreibung

Das zur Jahrhundertwende erbaute, fünfgeschossige Wohnhaus ist weitestgehend noch in seinem ursprünglichen Zustand erhalten. Bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude. Die hier angebotene 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Vorderhauses und ist bezugsfrei.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

#####  
#####

Die Räumlichkeiten

teilen sich in Wohn- und Schlafzimmer, einer Essküche und einem Bad auf. Alle Zimmer sind separat durch den zentralen Flur begehbar, der Balkon kann vom Schlafzimmer aus betreten werden.

Die original verbauten Echtholzdielen runden die Schönheit der Wohnung ab und setzen so einen erstklassigen typisch Altberliner Akzent!

Weiteren Stauraum bzw. Abstellmöglichkeiten bietet der Gemeinschaftskeller mit einem Kellerabteil für jede Wohnung.

Kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst von der Exklusivität dieser herausragenden Immobilie!

# Ausstattung

- ++ 1. OG
- ++ 2 Zimmer, ca. 80 m<sup>2</sup>
- ++ Balkon
- ++ Aufzug
- ++ Bezugsfrei



## Lage

Neukölln bündelt unerwartete Kontraste: Denn hier erleben Sie das Großstadtgefühl der großen Hauptstraßen, wie der Karl-Marx-Straße, der Sonnenallee, der Johannisthaler Chaussee oder den mächtigen Blocks der Gropiusstadt im Kontrast mit der dörflichen Idylle um die alten Dorfkerne, dem Britzer Garten, dem ehemaligen Gelände der Bundesgartenschau und schließlich dem Übergang in die Weiten der Mark Brandenburg am südlichen Ortsausgang. In unmittelbarer Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten sowie

Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen zu finden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch den Bahnhof Hermannstraße (Ringbahn, U8) und den Bahnhof Neukölln (U7) und mehreren Buslinien gewährleistet. Mit dem Auto ist die A 100 über die Autobahnauffahrten Britzer Damm und Buschkrugallee gut zu erreichen. Die nähere Umgebung bietet vielseitige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, wie die Parkanlagen Körnerpark und Thomashöhe oder auch verschiedene Sportplätze.

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

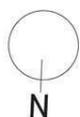
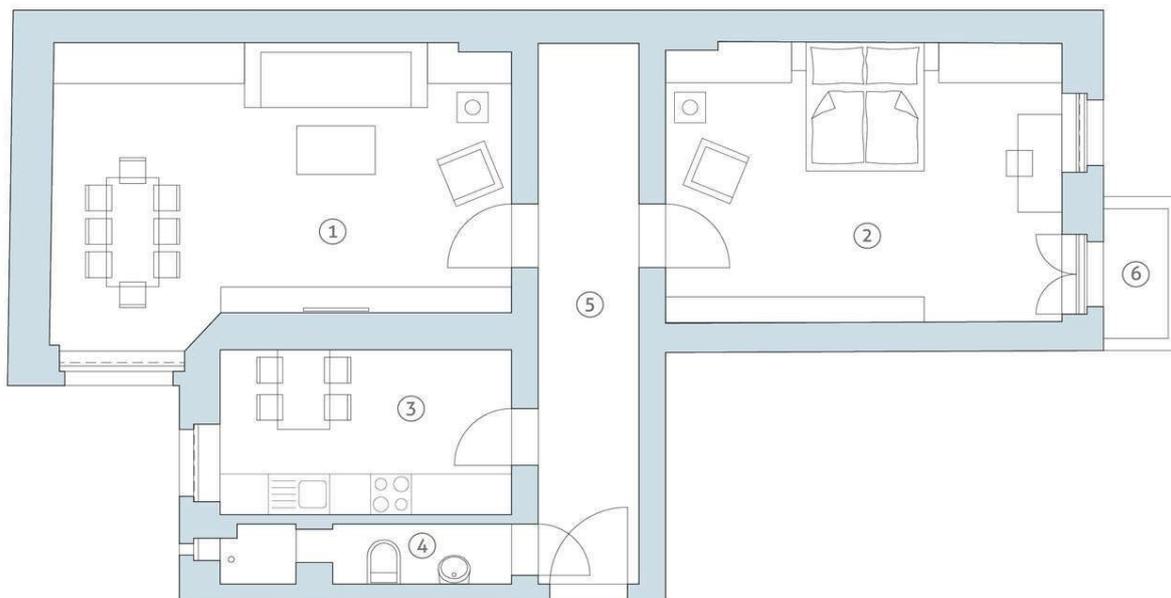
# Bilder



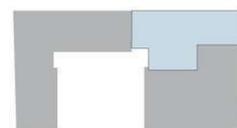
# Grundriss

## 2-ZIMMER-WOHNUNG / 2-ROOM-APARTMENT

1.OG, WOHNUNG 5 / 1ST FLOOR, APARTMENT 5



Maßstab / Scale 1:100



① Wohnzimmer / Living room	28,47 m <sup>2</sup>
② Schlafzimmer / Bedroom	24,35 m <sup>2</sup>
③ Küche / Kitchen	10,88 m <sup>2</sup>

④ Bad / Bathroom	3,54 m <sup>2</sup>
⑤ Flur / Hall	11,85 m <sup>2</sup>
⑥ Balkon / Balcony (50%)	0,91 m <sup>2</sup>

---

GESAMTFLÄCHE  
Total living space 80,00 m<sup>2</sup>



Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen  
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**  
und **unverbindlich** und beraten Sie zu  
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

[www.wunderagent.de/immobilienbewertung](http://www.wunderagent.de/immobilienbewertung)

Bekannt aus



ZEIT ONLINE



Haus & Grund  
Eigentum · Schutz · Gemeinschaft





**Wir beraten Sie gern.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ [support@wunderagent.de](mailto:support@wunderagent.de)

☎ 0800 673 82 23

[www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.