

**530.000 €**  
Kaufpreis



**204,97 m<sup>2</sup>**  
Größe



**6**  
Zimmer



**2**  
Badezimmer

Object-ID: RYQCHA

## Wohnraum im Weitlingskiez - Dachgeschossrohling mit Baugenehmigung

10365 Berlin - Lichtenberg

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Dachboden
- ✓ Objektzustand Baufällig
- ✓ Balkon
- ✓ Bob der Baumeister

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliedetails

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Sonstiges
Etage:	4 von 4
Wohnfläche:	204,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Baufällig
Qualität der Ausstattung:	Normal
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Mittelfristig



## Details zum Energieausweis

Energieausweis:

Zurzeit nicht verfügbar

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

<b>Sofort-Kaufpreis:</b>	<b>530.000,00 €</b>	<b>2.585,74 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	530.000,00 €	2.585,74 €/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:	3.556,23 €	(17,35 €/m <sup>2</sup> )
Wohnung:	Nicht vermietet	

# Objektbeschreibung

Das Angebot umfasst einen ideal gelegenen Dachgeschoss-Rohling inkl. Baugenehmigung und Ausführungsplanung für Rohbau sowie Statik.

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.

#####  
#####

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um den Ausbau des Dachgeschosses über dem 3. OG eines bestehenden Altbauwohnhauses.

Die vorhandene Baugenehmigung sieht den Ausbau zu zwei oder vier Nutzungseinheiten

mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup> vor.

Die Wohnungen sollen schnittähnlich erbaut werden und über je 1-2 Schlafzimmer, eine große offene Wohnküche mit Balkon und ein Tageslichtbad verfügen. Die verschiedenen Grundrissoptionen sind im Exposé aufgeführt.

Im Rahmen des Dachausbaus wurde festgestellt, dass im Rahmen des Ausbaus Teile des Dachstuhls ebenfalls erneuert werden müssen. Dafür beteiligt sich die WEG an der Instandsetzung des Dachs mit 120.000 EUR. Achtung: Dieser Betrag ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt!

Hinweis: Das Objekt befindet sich außerdem im Sanierungsgebiet.

# Ausstattung

- ++ DG-Rohling in Top Lage
- ++ inkl. Baugenehmigung & Ausführungsplanung
- ++ 2 Wohnungen möglich
- ++ Sanierungsgebiet
- ++ Zentralheizung erneuert
- ++ keine Aufzugspflicht
- ++ Beliebte Umgebung



## Lage

Lichtenberg ist ein aufstrebender Stadtteil mit jungen Familien, die in die Gegend um die Rummelsburger Bucht ziehen, und Kreativen, die in charmanten alten Industriegebäuden den Traum leben. Die Bewohner dieses ehemaligen Arbeiterviertels sind herzlich und bodenständig - echte Berliner Charaktere.

Lichtenberg wuchs im späten 19. Jahrhundert schnell, zog neue Industrien an und schuf einen

Bauboom für die Arbeiter und ihre Familien. Die Stadt weist nicht nur noch viele Spuren dieser industriellen Entwicklung auf, sondern auch Orte aus den verschiedenen Epochen Lichtenbergs - von Berlins einziger verbliebener Lehmbauweise im ehemaligen Falkenberger Dorf bis zum charmanten Schloss Friedrichsfelde, modernistischer Architektur und der Stasi Komplex und Untersuchungsgefängnis.

# 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.



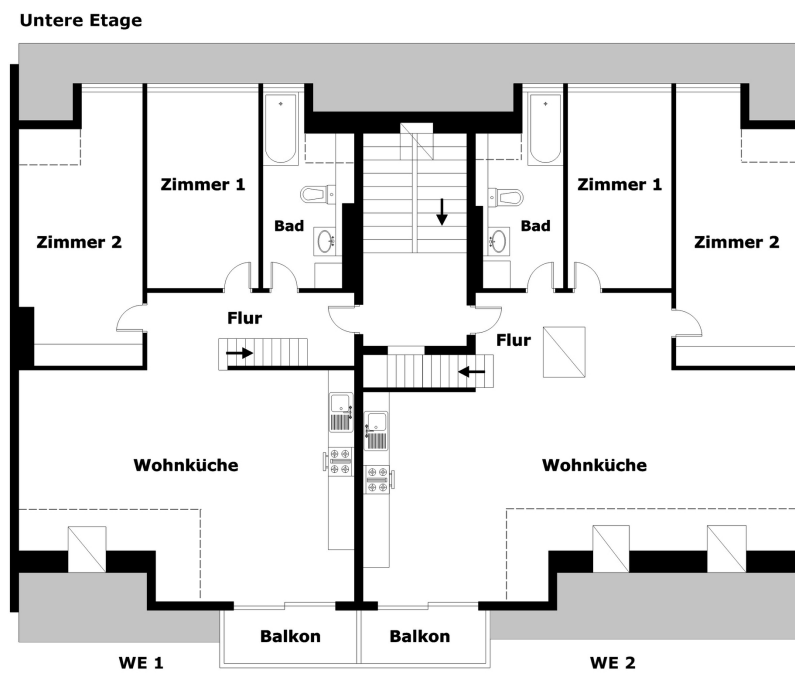
# Bilder





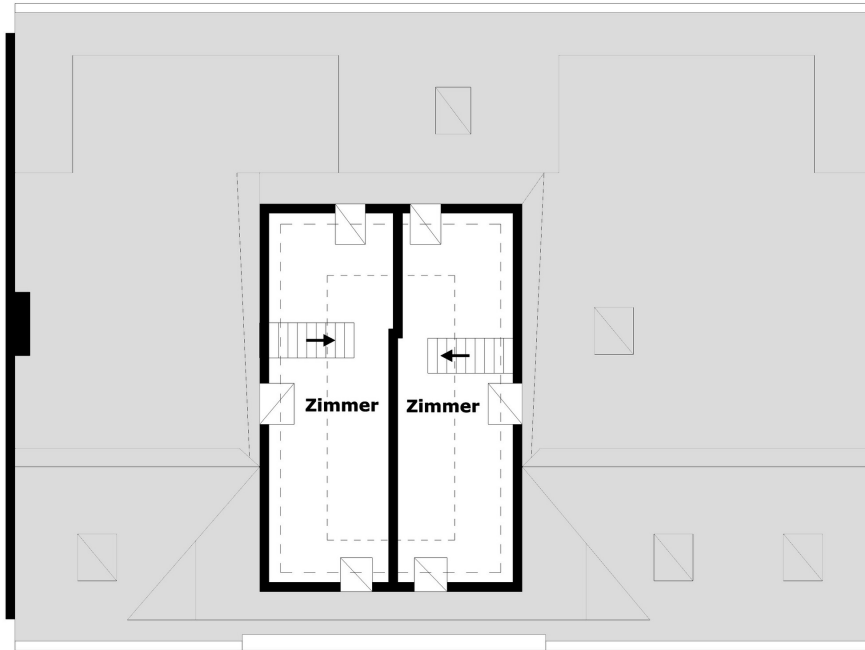


# Grundriss

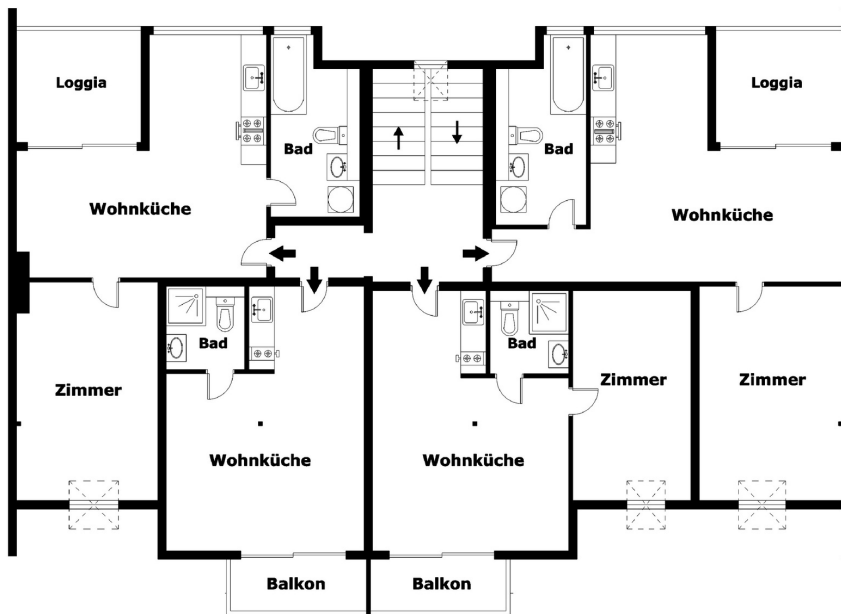


Bei dem Grundriss handelt es sich um eine proportionale Skizze und nicht um eine maßstabsgetreue Wiedergabe des Objekts. Die Maßangaben verstehen sich als Richtwerte ohne Garantie auf Richtigkeit.

### Obere Etage



Bei dem Grundriss handelt es sich um eine proportionale Skizze und nicht um eine maßstabsgetreue Wiedergabe des Objekts. Die Maßangaben verstehen sich als Richtwerte ohne Garantie auf Richtigkeit.



Bei dem Grundriss handelt es sich um eine proportionale Skizze und nicht um eine maßstabgetreue Wiedergabe des Objekts. Die Maßangaben verstehen sich als Richtwerte ohne Garantie auf Richtigkeit.



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.