12059 Berlin

Aus Alt mach Zuhause – 90 m² für individuelle Wohnideen in Berlin-Neukölln



Kaufpreis
329.000 €

Wohnfläche
90,02 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,02 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Grundstücksfläche	1.109 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	362 €
Kaufpreis	329.000 €
Außencourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	1908
Zustand	renovierungsbedürftig

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.05.2034
Ausstelldatum	29.05.2024
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchkennwert	94.4

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Dielen Fliesen
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

Aus Alt mach Zuhause – 90 m² für individuelle Wohnideen in Berlin-Neukölln

Lage-Beschreibung

Urbanes Wohnen mit kurzen Wegen – zwischen Kiezleben, Wasser und Grünflächen

Online-ID: DSXGMKEU

Objekt-Nr.: 2026-103

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Immobilie befindet sich in einer infrastrukturell attraktiven Lage von Berlin-Neukölln, unmittelbar im Übergangsbereich zum benachbarten Alt-Treptow. Das gewachsene Wohnquartier verbindet die Vorzüge des innerstädtischen Lebens mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Insbesondere für Paare, Familien und Berufstätige bietet das Umfeld eine alltagstaugliche Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie zahlreiche Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Auch Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen und Spielplätze befinden sich im näheren Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sowie den S-Bahnhof Treptower Park mit Anschluss an die Berliner Ringbahn gewährleistet. Dadurch lassen sich zahlreiche Stadtteile sowie wichtige Arbeits- und Wirtschaftsstandorte Berlins auch ohne eigenen Pkw gut erreichen.

Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bieten der nahegelegene Landwehrkanal, die Spree sowie der weitläufige Treptower Park. Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten, Fahrradausflüge oder entspannte Stunden im Grünen lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren.

Infrastruktur und Entfernungen im Überblick:

- Bushaltestelle (Linien 166 und M43): ca. 150–250 m
- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten: ca. 100–300 m
- Bäckereien und Cafés: ca. 100–300 m
- Kindertagesstätten: ca. 200–400 m
- Grundschule: ca. 350–500 m
- Weiterführende Schule: ca. 200–300 m
- Apotheken und Arztpraxen: ca. 250–500 m
- S-Bahnhof Treptower Park: ca. 1–1,2 km
- Treptower Park: ca. 1 km

Die Kombination aus kurzen Alltagswegen, guter Verkehrsanbindung, einem lebendigen Stadtquartier und nahegelegenen Erholungsflächen bietet attraktive Rahmenbedingungen für Eigennutzer, die ihren langfristigen Lebensmittelpunkt in Berlin gestalten möchten.

Alle Entfernungsangaben sind ungefähre Orientierungswerte.

Ausstattungs-Beschreibung

Objekt- und Wohnungsdaten
- Klassisches Berliner Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1908
- Eigentumswohnung im Erdgeschoss
- ca. 90,02 m² Wohnfläche
- 3 separat begehbare Zimmer
- Separate Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Großzügiger Flurbereich
- Eigener Kellerraum im Sondereigentum
- Gemeinschaftlicher Innenhof
- Unvermietet und bezugsfrei

Ausstattung und Objektzustand
- Altbautypische Raumhöhen
- Teilweise vorhandene Holzdielenböden
- Teilweise traditionelle Bodenfliesen
- Deutlicher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf
- Vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung
- Besonders für Eigennutzer mit eigenen Wohnvorstellungen geeignet

Wirtschaftliche Eckdaten
- Monatliches Hausgeld: 362,00 €
- Davon Zuführung zur Erhaltungsrücklage: 92,95 € monatlich
- Miteigentumsanteil: 25,94/1.000

Hinweis zum Objektzustand
Die Wohnung wird im vorhandenen, deutlich renovierungsbedürftigen Zustand veräußert. Entsprechende Renovierungs- und gegebenenfalls weitergehende Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Kaufentscheidung zu berücksichtigen.

Hinweis zur Objektpräsentation
Die derzeit dargestellten Bestandsaufnahmen stammen vom Anfang des Jahres 2026 und dienen der ersten Orientierung. Eine aktualisierte und professionelle Fotodokumentation wird zeitnah erstellt und im Exposé ergänzt.

Objektbeschreibung

Wer auf der Suche nach einer eigenen Immobilie ist und dabei bewusst auf eine bereits fertig modernisierte Wohnung verzichten möchte, findet in diesem Angebot eine interessante Gelegenheit zur individuellen Selbstverwirklichung.

In Berlin-Neukölln steht eine unvermietete Eigentumswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche zum Verkauf. Die im Erdgeschoss eines historischen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1908 gelegene Wohneinheit verbindet eine großzügige Raumaufteilung mit dem charakteristischen Erscheinungsbild eines Berliner Altbaus.

Die Wohnung verfügt über drei eigenständig nutzbare Wohnräume, eine separate Küche, ein Tageslichtbad sowie einen verbindenden Flurbereich. Vorhandene Holzdielen, traditionelle Bodenfliesen und altbautypische Raumhöhen bilden eine interessante Grundlage für ein individuelles Wohnkonzept.

Eine Immobilie für Menschen mit eigenen Ideen

Die Räumlichkeiten weisen einen deutlichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Insbesondere die Wand- und Deckenflächen, Bodenbeläge, Küche und der Sanitärbereich bedürfen einer entsprechenden Überarbeitung. Weitergehende technische Maßnahmen können abhängig vom tatsächlichen Zustand und den persönlichen Anforderungen erforderlich sein.

Das Angebot richtet sich daher ausdrücklich an Eigennutzer, die bereit sind, Zeit und finanzielle Mittel in die Gestaltung ihres zukünftigen Zuhauses zu investieren.

Da die Wohnung unvermietet ist und bezugsfrei übergeben wird, können die erforderlichen Arbeiten nach Besitzübergang ohne Einschränkungen durch ein bestehendes Mietverhältnis geplant und umgesetzt werden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Kellerraum Nr. 11, welcher der Wohnung grundbuchrechtlich als Sondereigentum zugeordnet ist.

Historisches Gebäude mit energetischen Vorzügen

Das Mehrfamilienhaus verfügt bereits über energetisch modernisierte Gebäudebereiche. Die Außenwände sind gedämmt und das Dach wurde im Jahr 2023 energetisch saniert. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.

Mit einem Endenergieverbrauch von 94,4 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse C weist das Gebäude für seine Baualtersklasse einen vergleichsweise günstigen energetischen Kennwert auf.

Ein eigener Lebensmittelpunkt inmitten Berlins

Die Verbindung aus großzügiger Wohnfläche, freier Verfügbarkeit, individueller Gestaltungsfreiheit und einem urbanen Wohnumfeld mit nahegelegenen Wasser- und Grünflächen macht diese Immobilie insbesondere für Menschen interessant, die langfristig ihren eigenen Lebensmittelpunkt in Berlin schaffen möchten.

Hier erwerben Sie kein fertig gestaltetes Wohnkonzept, sondern die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause selbst zu entwickeln.

sonstige Angaben

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen!
Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

Kontakt:
E-Mail: info(at)lehmann.immo
Web: www.lehmann.immo

Sonstiges

Wer auf der Suche nach einer eigenen Immobilie ist und dabei bewusst auf eine bereits fertig modernisierte Wohnung verzichten möchte, findet in diesem Angebot eine interessante Gelegenheit zur individuellen Selbstverwirklichung.

In Berlin-Neukölln steht eine unvermietete Eigentumswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche zum Verkauf. Die im Erdgeschoss eines historischen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1908 gelegene Wohneinheit verbindet eine großzügige Raumaufteilung mit dem charakteristischen Erscheinungsbild eines Berliner Altbaus.

Die Wohnung verfügt über drei eigenständig nutzbare Wohnräume, eine separate Küche, ein Tageslichtbad sowie einen verbindenden Flurbereich. Vorhandene Holzdielen, traditionelle Bodenfliesen und altbautypische Raumhöhen bilden eine interessante Grundlage für ein individuelles Wohnkonzept.

Eine Immobilie für Menschen mit eigenen Ideen

Die Räumlichkeiten weisen einen deutlichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Insbesondere die Wand- und Deckenflächen, Bodenbeläge, Küche und der Sanitärbereich bedürfen einer entsprechenden Überarbeitung. Weitergehende technische Maßnahmen können abhängig vom tatsächlichen Zustand und den persönlichen Anforderungen erforderlich sein.

Das Angebot richtet sich daher ausdrücklich an Eigennutzer, die bereit sind, Zeit und finanzielle Mittel in die Gestaltung ihres zukünftigen Zuhauses zu investieren.

Da die Wohnung unvermietet ist und bezugsfrei übergeben wird, können die erforderlichen Arbeiten nach Besitzübergang ohne Einschränkungen durch ein bestehendes Mietverhältnis geplant und umgesetzt werden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Kellerraum Nr. 11, welcher der Wohnung grundbuchrechtlich als Sondereigentum zugeordnet ist.

Historisches Gebäude mit energetischen Vorzügen Das Mehrfamilienhaus verfügt bereits über energetisch modernisierte Gebäudebereiche. Die Außenwände sind gedämmt und das Dach wurde im Jahr 2023 energetisch saniert. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.

Mit einem Endenergieverbrauch von 94,4 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse C weist das Gebäude für seine Baualtersklasse einen vergleichsweise günstigen energetischen Kennwert auf.

Ein eigener Lebensmittelpunkt inmitten Berlins Die Verbindung aus großzügiger Wohnfläche, freier Verfügbarkeit, individueller Gestaltungsfreiheit und einem urbanen Wohnumfeld mit nahegelegenen Wasser- und Grünflächen macht diese Immobilie insbesondere für Menschen interessant, die langfristig ihren eigenen Lebensmittelpunkt in Berlin schaffen möchten.

Hier erwerben Sie kein fertig gestaltetes Wohnkonzept, sondern die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause selbst zu entwickeln.

Impressionen









