

## Etagenwohnung in Berlin

**Tolle Lage in Weißensee: Bezugsfreie  
Balkonwohnung zwischen  
Komponistenviertel und Weißem See!**



Objekt-Nr. Pistorius WE 06

**Etagenwohnung**

Verkauf: **265.000 €**

Telefon: 030 233203980

Pistoriusstraße 147  
13086 Berlin  
Berlin

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1900                 | Übernahme    | nach Absprache |
| Zimmer        | 2,00                 | Zustand      | Modernisiert   |
| Wohnfläche    | 52,82 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1              |
| Nutzfläche    | 52,82 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 2. OG          |
| Hausgeld mtl. | 299 €                | Heizung      | Zentralheizung |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das charmante Jugendstilgebäude wurde um 1900 erbaut und besteht aus Erdgeschoss mit drei Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Jahr 2000 fand eine Sanierung des Hauses im Rahmen eines Fördervertrags mit der Investitionsbank Berlin statt. Hierbei wurden die Frisch- und Abwasserleitungen, sowie die Hauselektrik erneuert und das Dach saniert. Die Wohnungen wurden komplett instand gesetzt und eine Gas-Zentralheizung wurde eingebaut. Seither ist die Liegenschaft in gutem und gepflegtem Zustand. Das Gebäude bietet einen schönen Hauseingang mit detailreichem Stuck im Jugendstil und einen ansprechend begrünten Innenhof. Balkone sind hier straßenseitig und hofseitig vorhanden.

Der Fördervertrag mit der Investitionsbank Berlin ist hier im Juli 2022 ausgelaufen. Es entfallen damit sämtliche Auflagen, die im Rahmen des Fördervertrags bestanden haben.

## Ausstattung

Die im 2. Obergeschoss des Vorderhauses gelegene Wohnung bietet einen praktisch gestalteten Grundriss mit geräumigem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche, sowie einem Wannenbad. Ein Balkon rundet den Komfort dieser Wohnung ab, deren Wohnräume klassische Berliner Dielenböden bieten. Stuckdetails sind noch vorhanden und wurden im Zuge der Sanierung und Anpassung des Grundrisses weitgehend erhalten. Die Wohnung verfügt noch über originale Doppelkastenfenster. Die großen Fensterflächen sorgen trotz Ausrichtung nach Norden für gute Lichtverhältnisse und sehr helle Wohnräume. Der Ausblick ist frei und geht über die Dächer der flachen gegenüberliegenden Bebauung in die Umgebung der Pistoriusstraße.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab Dezember 2024 und kann neu vermietet oder selbst genutzt werden.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Die Liegenschaft befindet sich im Milieuschutzgebiet Langhansstraße.

## Lage

Gelegen in der Pistoriusstraße befindet sich das Gebäude in ansprechender Weißenseer Kiez-Lage zwischen Weißem See, Komponistenviertel und Mirbachplatz. Die Umgebung bietet eine interessante Mischung aus charmanter Gründerzeitbebauung, Häusern aus dem Jugendstil, Einflüssen des Art Deco und moderner Architektur, sowie historischer Industriebauung. Klassischer Mietshausbau und kleine Villen wechseln sich hier im Straßenbild ab. Der Park rund um den Weißen See ist in Kürze zu Fuß erreichbar. Die Berliner Allee bietet hier ideale Verkehrsanbindung und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind direkt zu Fuß erreichbar.

## Courtage

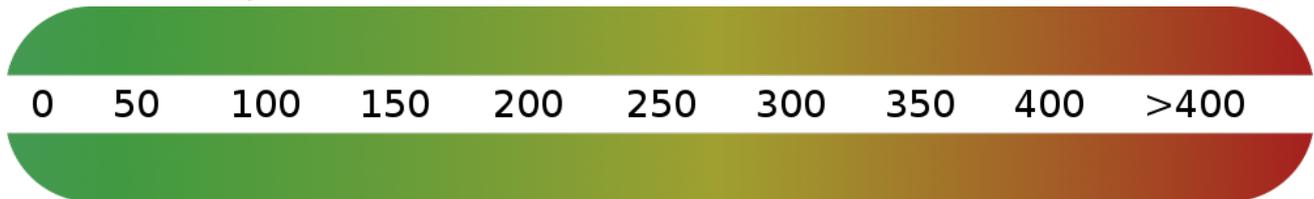
3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Hinweis: Die Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig & vom Käufer an Stonehedge Real Estate GmbH zu

zahlen. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.vandenberg-berlin.com/de/agb>.

# Exposé - Energieausweis

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014           |
| Energieverbrauchskennwert | 96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                           |



## Exposé - Galerie



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Detail-Wohnungstür

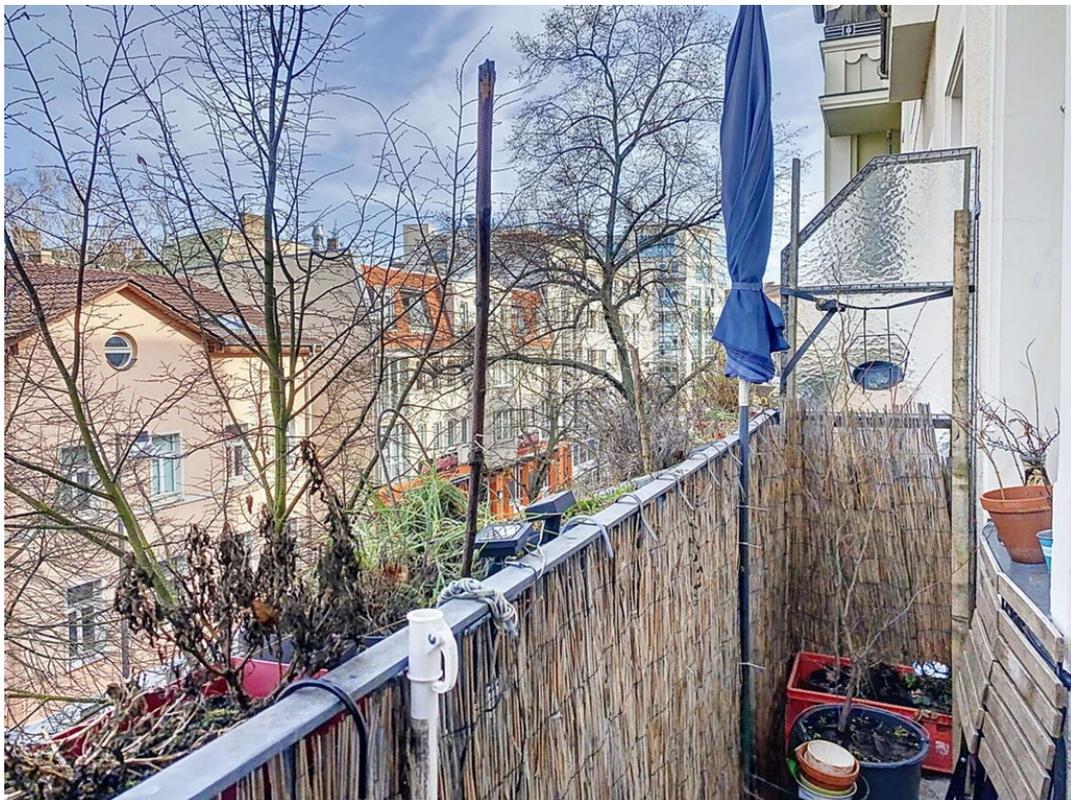


Pistorius

# Exposé - Galerie



Ausblick über die Pistoriusstr

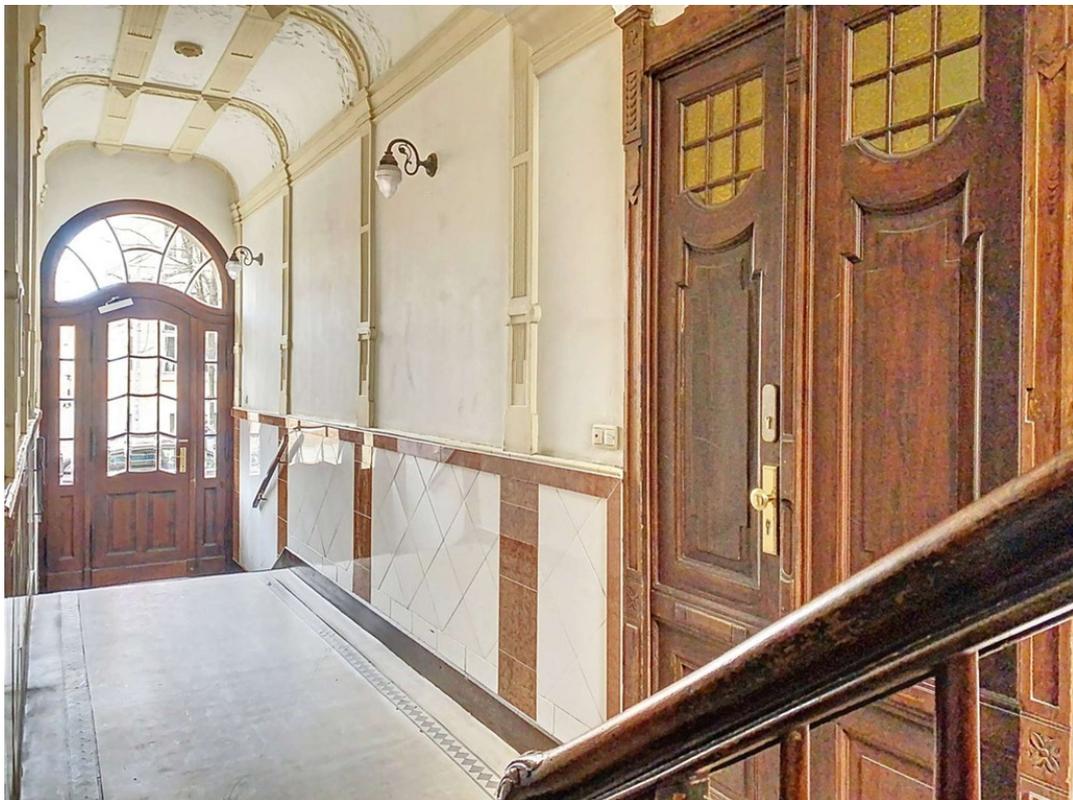


Balkon

# Exposé - Galerie



Pistoriusstraße

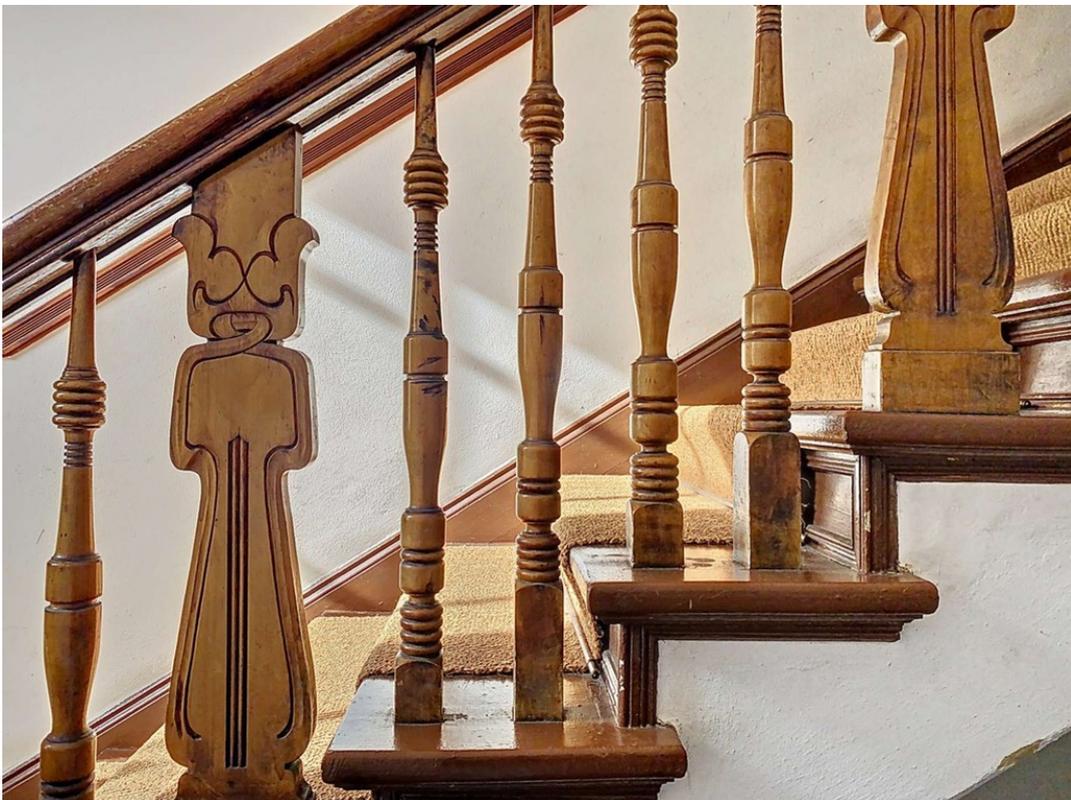


Hauseingang

# Exposé - Galerie



Innenhof

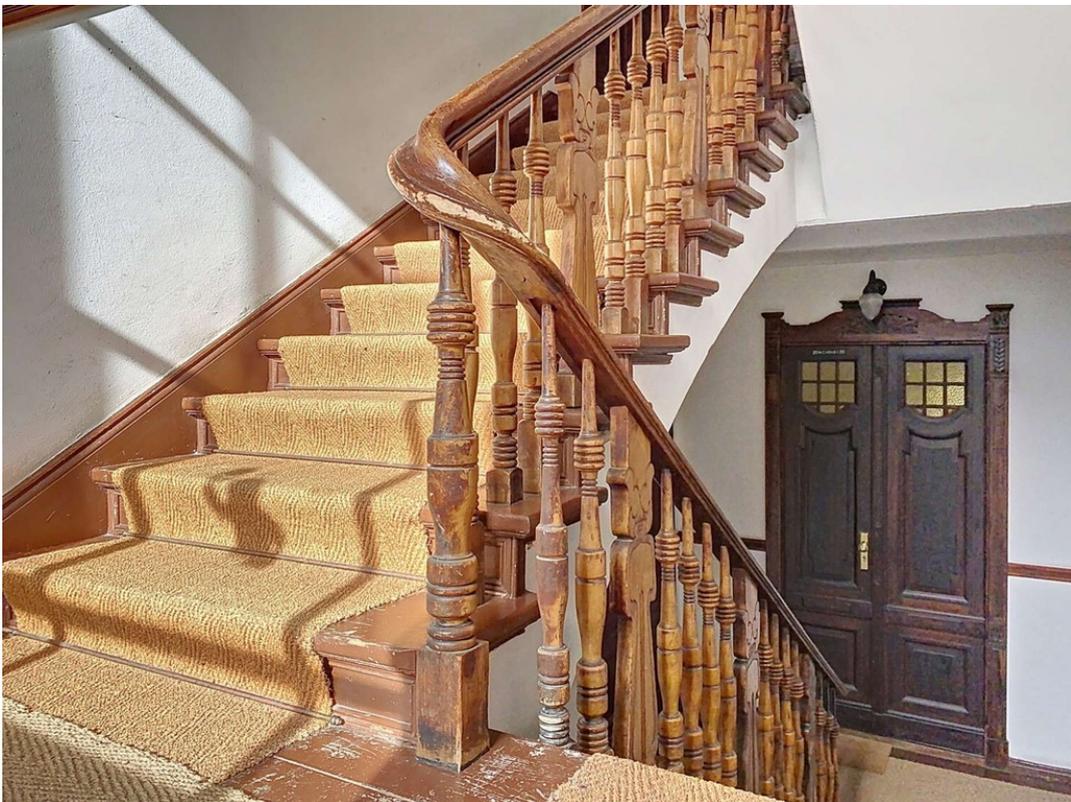


Detail Treppenhaus

# Exposé - Galerie

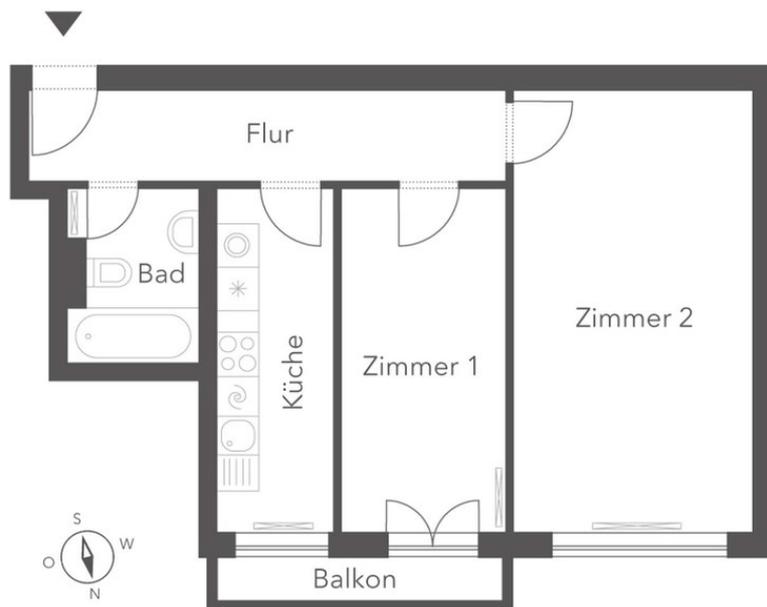


Detail Stuck im Hauseingang



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss