



Muro GmbH Vertrieb

BERLIN-KREUZBERG SCHLEIERMACHERSTRASSE 12



Berlin Kreuzberg Schleiermacherstraße 12

Lage und Anwesen

Von der Blücherstraße zum Marheinekeplatz und zur Bergmannstraße führt die Schleiermacherstraße, eine kleine, beidseitig mit Bäumen bepflanzte Anliegerstraße nahe Südstern. Die Einkaufsmöglichkeiten sind hervorragend, die Markthalle am Marheinekeplatz, nette Cafés, gute Restaurants, Kindergärten, Schulen und Grünflächen des Volksparks Hasenheide sind fußläufig schnell erreichbar. Die U-Bahnhaltestelle Gneisenaustraße ist 150 m entfernt, der Potsdamer Platz 2,5 km. Sehr viele der umstehenden Altbauten wurden während der letzten Jahre saniert.

Der 1887 erbaute Altbau besteht aus einem Vordergebäude, zwei Seitenflügeln und einem Quergebäude, wobei der linke kurze Seitenflügel nicht an das Quergebäude anschließt. Das Haus verfügt derzeit über 33 Wohnungen und ein Büro. Im Jahr 1998/99 wurde es im Gemeinschaftsbereich und im Bereich vieler Wohnungen umfangreich renoviert. Die Fassade und die Treppenhäuser wurden saniert, Falleitungen erneuert, eine Türöffner- und Gegensprechanlage eingebaut, der Hof begrünt, eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung eingebaut. Derzeit werden im Dachgeschoss des Vordergebäudes zwei neue Dachterrassenwohnungen erstellt. In diesem Zusammenhang werden umfangreiche Arbeiten am Dachstuhl und an der Holzbalkendecke ausgeführt, die Dachhaut des Vordergebäudes wird komplett erneuert. Das Anwesen befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es wurde im Dezember 1998 nach WEG in Eigentumswohnungen aufgeteilt.

2-Zimmer-Wohnung Nr. 38 mit Westbalkon im 5. OG mitte/links des Quergebäudes, Wohnfläche ca. 54,46 m²

Die sonnige Altbauwohnung wurde 2003 vollständig saniert. Sie verfügt über zwei Zimmer, eine Wohnküche, ein Bad, einen Abstellraum und einen ca. **5,10 m² großen Balkon zum begrüntem Hinterhof, von dem man einen schönen Blick über die Bäume hat**. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,70 m.

Die Wohnung ist folgendermaßen ausgestattet:

- Fenster: weiße Holzisoliertglasfenster und -fenstertüren
- Türen: originale weiße Holzkassettentüren, überholt
- Wände/ Decken: verputzt bzw. gespachtelt und weiß gestrichen
- Böden: originale Holzdielen, abgeschliffen und versiegelt, Balkon mit Bodenbelag aus Alu-Riffelblech
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Bad: mit weißen Sanitärgegenständen (Badewanne, Waschbecken, WC), weißen Wand- und durchgefärbten Steingutbodenfliesen, Handtuchwärmeheizkörper
- Elektrik: teilerneuert und unter Putz verlegt, Kabelanschluss, Anschluss an die Türöffner-/Gegensprechanlage

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Miete

Die Wohnung ist seit 2003 vermietet.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt:	€ 399,00
abzüglich nicht umlagefähige Kosten (Reparaturen allgemein, Hausverwaltergebühr, Instandhaltungsrücklage)	€ 21,16
Monatlicher Nettoertrag:	€ 377,84

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt: **€ 140.000,--**

Dies entspricht ca. **€ 2.570,--/m²** (der Balkon wird in der Wohnflächenberechnung zu ½ berücksichtigt).

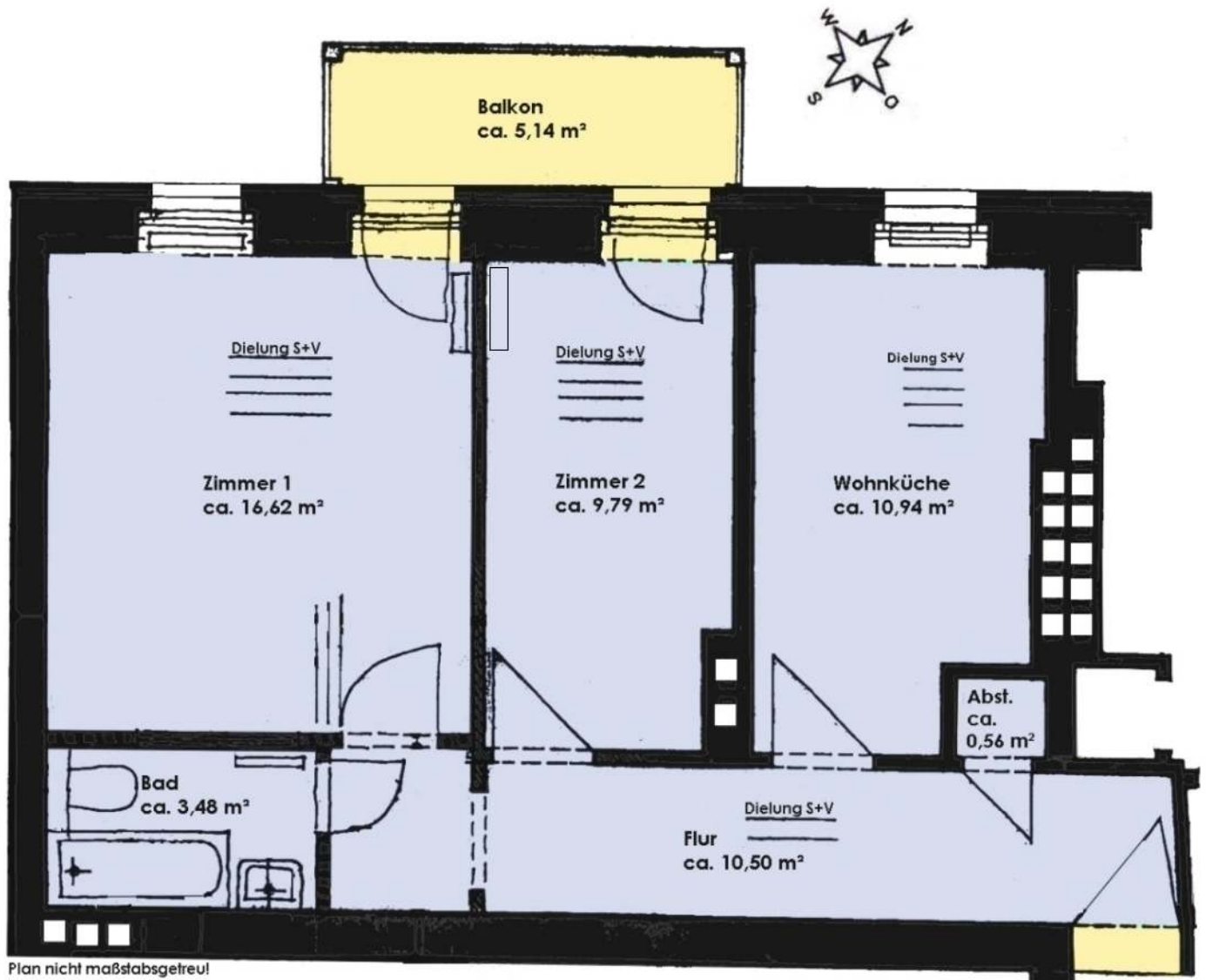
zuzüglich 7,14% Provision inkl. MwSt.

Wohngeld

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit **€ 145,00** inklusive der Betriebs- und Heizkosten, der Hausverwaltergebühr sowie der Zuführung zur Instandsetzungsrücklage. Die im Wohngeld enthaltenen monatlichen Betriebs- und Heizkosten werden vom Mieter bezahlt.

**BERLIN-KREUZBERG
SCHLEIERMACHERSTRASSE 12**

Whg. 38 - Quergebäude 5. OG mitte/links



Wohnfläche Whg. 38:

Zimmer 1	16,62 m ²
Zimmer 2	9,79 m ²
Wohnküche	10,94 m ²
Bad	3,48 m ²
Flur	10,50 m ²
Abstellraum	0,56 m ²
Balkon (berechnet zu 1/2)	2,57 m ²
Gesamtfläche	54,46 m²



Schleiermacherstrasse