



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Eigentumswohnungen Wedding

**Kaufpreis:**  
**183.000 EUR**

**PLZ** 13347

**Baujahr** 1930

**Objektart** Denkmal / ETW



## Objektinformationen

Standort	Berlin
Flächen	46,13 - 89,94 m <sup>2</sup>
anfängliche Mietrendite	1,50 % - 2,36 %
Kaufpreise	183.000,00 - 334.000,00 Euro
Wohneinheiten	39

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>183.000 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	6.533,10 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.830,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	6.405,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	915,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>15.683,10 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>198.683,10 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

Die schöne denkmalgeschützte Wohnanlage liegt verkehrsgünstig und doch ruhig in der Amrumer Str. 2-10, Limburger Str. 3-19, Lütticher Str. 14-18 und Ostender Str. 31-38 im südlichen Teil von Wedding. Gute Einkaufsmöglichkeiten bieten z.B. die Badstraße oder die Müllerstraße. Als Naherholungsmöglichkeiten stehen der Plötzensee mit Freibad und der nahegelegene Goethepark für Spaziergänge zur Auswahl. Universitäten, Schulen und Kindergärten sind größtenteils zu Fuß erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage ausgezeichnet: Der U-Bahnhof Amrumer Straße liegt praktisch vor der Haustür, Buslinien ergänzen das Programm.

Die denkmalgeschützten Mehrfamilienhäuser wurden 1927 bis 1930 erbaut, 1952 umgebaut und in den Jahren 2004 bis 2014 saniert. Die Häuser und die Wohnungen zeichnen sich durch schönen Berliner Altbauflair aus, z.B. durch Fenster und Loggien mit Rundbögen sowie Kastendoppelfenster. Auf modernen Wohnkomfort muss man dabei nicht verzichten. Für ein behagliches Wohngefühl sorgen die durchdachten, ansprechenden Grundrisse.

Zum Verkauf stehen insgesamt 39 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit. Die Wohnungen reichen von kleineren 2-Zimmerwohnungen mit einer Größe ab ca. 46 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 3-Zimmerwohnungen mit einer Fläche von bis zu ca. 90 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind über das Erdgeschoss sowie die Obergeschosse und das Dachgeschoss verteilt. Die Gewerbeeinheit (ca. 61 m<sup>2</sup>) befindet sich im EG. Nahezu alle Einheiten besitzen eine schöne Loggia. Jeder Wohneinheit steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung.

**Standort:** Berlin ist die Bundeshauptstadt der Bundesrepublik Deutschland und zugleich eines ihrer Länder. Die Stadt Berlin ist mit über 3,5 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste und mit 892 Quadratkilometern die flächengrößte Gemeinde Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union.

Berlin gilt als Weltstadt der Kultur, Politik, Medien und Wissenschaften. Die Metropole ist ein europäischer Verkehrsknotenpunkt und eines der meistbesuchten Zentren des Kontinents. Die Sportereignisse, Universitäten, Forschungseinrichtungen und Museen Berlins genießen internationalen Ruf.

Seit der Jahrhundertwende hat sich die Stadt zu einem Anziehungspunkt für Unternehmensgründer, Kreative und Einwanderer entwickelt. Berlins Architektur, Festivals, Nachtleben und vielfältige Lebensbedingungen sind weltweit bekannt.

Der Wedding vereint in sich mehrere Kieze, die, so unterschiedlich sie sein mögen, alle etwas gemeinsam haben: Die Bevölkerungsstruktur. Er grenzt direkt an das Zentrum Berlins und liegt im Nordwesten der Hauptstadt.

Der Stadtteil ist sehr gut mit S-Bahn und U-Bahn erschlossen. An der Station Wedding treffen sich die Ringbahn und die U-Bahnlinie 6, die Tegel nach Tempelhof miteinander verbindet. Der Bahnhof Gesundbrunnen bietet nicht nur Anschluss an die Ringbahn, die S2, S25, S8 und S1 (Wannseebahn) sowie an die U8, sondern ist als Fernbahnhof auch Abfahrtsbahnhof internationaler Züge. In der Mitte des Weddings, am Leopoldplatz, kann man in die U9 steigen, die vom Norden des Stadtteils nach Steglitz führt. Zudem bereichern Tram und Busse das



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Verkehrsnetz.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11