



IMMOBILIEN

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



Nürnberger Straße Berlin

Kaufpreis:
419.000 EUR

PLZ 10789

Baujahr 1895

Objektart Bestand



Objektinformationen

Baujahr	1895
Wohnungsarten	2-Zimmer bis 5-Zimmer Wohnungen
Wohnungsgrößen	72 QM bis 185 QM
Bezugsfrei	7 Wohnungen sind bezugsfrei
Vermietung	5 Wohnungen sind vermietet
Kaufpreis pro QM	5.776 € bis 6.610 €
Kaufpreise	419.000 € bis 1.074.000 €
Energiekennwert	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		419.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	6.285,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	6,00 %	25.140,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	2.095,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,00 %	33.520,00 EUR
Gesamtkosten:		452.520,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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



*Ausstattungsbeispiele
Modern*



Die Abbildungen zeigen lediglich unverbindliche Visualisierungsbeispiele.



IMMOBILIEN

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



*Ausstattungsbeispiele
Klassisch*



Die Abbildungen zeigen lediglich unverbindliche Visualisierungsbeispiele.



IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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





STATUS	WE	LAGE	ZI	FLÄCHE	NKM	KAUFPREIS	VERFÜG-BARKEIT
bezugsfrei	WE 03	SF EG	3	ca. 73 m ²	-	419.000 €	verfügbar
vermietet	WE 04	VH+SF 1. OG	6	ca. 185 m ²	ca. 880 €	1.074.000 €	verfügbar
vermietet	WE 05	VH 1. OG re	3	ca. 112 m ²	ca. 440 €	629.000 €	verfügbar
vermietet	WE 06	VH 2. OG li	3	ca. 112 m ²	ca. 478 €	629.000 €	verfügbar
bezugsfrei	WE 07	VH 2. OG re	3	ca. 112 m ²	-	719.000 €	verfügbar
bezugsfrei	WE 08	SF 2. OG	3	ca. 77 m ²	-	509.000 €	verfügbar
vermietet	WE09	VH 3. OG li	3	ca. 112 m ²	ca. 398 €	609.000 €	verfügbar
bezugsfrei	WE 10	VH 3. OG re	3	ca. 113 m ²	-	729.000€	verfügbar
bezugsfrei	WE 11	SF 3. OG	3	ca. 77 m ²	-	509.000€	verfügbar
bezugsfrei	WE 12	VH 4. OG	3	ca. 112 m ²	-	719.000€	verfügbar
vermietet	WE13	VH 4. OG re	3	ca. 112 m ²	ca. 478 €	629.000 €	verfügbar
bezugsfrei	WE 14	SF 4. OG	3	ca. 78 m ²	-	495.000€	verfügbar



IMMOBILIEN

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





Beschreibung

Zur Lage

Nur eine U-Bahnstation (U3 – Augsburger Straße) von Ihrem neuen Zuhause entfernt, oder gemütlich in sieben Minuten fußläufig von der Nürnberger Straße 27 aus, erreichen Sie den bekannten, sehr zentral gelegenen Wittenbergplatz.

Entweder lassen Sie sich im Kaufhaus des Westens (KaDeWe) vom reichhaltigsten Sortiment in Berlin verführen, oder schlendern dienstags und freitags über den dort stattfindenden Wochenmarkt, der immer frisches Obst und Gemüse – zumeist aus dem Berliner Umland – seinen Kunden feil bietet.

Sollten Sie lehrend, oder lernend sein, Sie gelangen ohne umzusteigen direkt nach 9 U-Bahnstationen zur sogenannten FU (Freie Universität zu Berlin).

Sollten Sie beruflich, oder in Freizeit ab Wittenbergplatz die andere Richtung mit der U-Bahnlinie U2 wählen wollen, so ist nach 5 Stationen der Potsdamer Platz erreicht, oder nach zwei weiteren Halten die berühmte STADTMITTE an der Friedrich-/Ecke Mohrenstraße.

Zum Objekt

Dieser klassische Altbau entstand exakt im Jahre 1895. Die Kubatur ist simpel und genial zugleich – es handelt sich hier um ein typisches Vorderhaus – zweispännig – mit nur einem Seitenflügel, sodass der ruhige Innenhof sich nach Süden und Westen öffnet.

Im Vorderhaus existieren 12 Einheiten, davon 3 Gewerbe im Erdgeschoss. Im 1. bis 4.OG befinden sich 8 Wohnungen mit jeweils einem bereits existierenden Balkon und zu guter Letzt die Dachgeschosseinheit.

Im Seitenflügel befinden sich 4 separate Wohnungen. Hofseitig können Balkone an die westliche Fassade des Vorderhauses und an die südliche Fassade des Seitenflügels angebracht werden.

Wertsteigerung durch Sanierungen

Die langjährigen Partner von diesem Bauträger sanieren Ihre Wohnung ganz nach Ihren persönlichen Wünschen. Mit überschaubaren Kosten erhalten Sie nicht nur eine individuelle Ausstattung ganz nach Ihren Wünschen, sondern erzielen damit auch eine enorme Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Bei der Planung und Umsetzung jeglicher Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bringen wir Sie gerne in Kontakt mit den Bauunternehmen.

Eine kleine Übersicht der möglichen Sanierungsmaßnahmen stellen wir Ihnen gerne vorab zusammen:

- Entrümpelung der Wohnung und Abbau der Sanitäreinrichtungen im Bad
- Ausbesserung der Wände und Decken (Aufputz- bzw. Spachtelarbeiten, Q3-Verspachtelung)
 - Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen
- Aufarbeiten von Holzfenstern und -türen



- Installation und Anschluss neuer Sanitäreinrichtungen, z. B. Handtuchheizkörper
- Prüfen bzw. Erneuern von Elektroleitungen zzgl. Sicherungskasten und Datennetzwerk
- Aufarbeiten der ursprünglichen Holzdielenböden und neuen Holzleisten
- Malerarbeiten an den Wänden und Decken
- Abhängen von Decken und Installation von Deckenspots z.B. im Bad/Flur
- Lackieren und/oder Verkleiden der Heizungsrohre / Heizkörper



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11