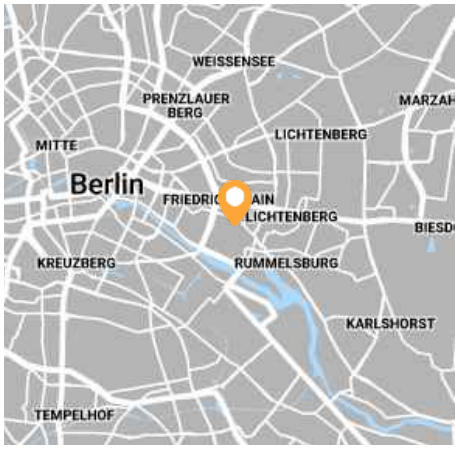


**559.000 €** Kaufpreis | **107,14 m²** Größe | **3** Zimmer | **1** Badezimmer

Object-ID: XHHCZ4

# Traumhafte freie Altbauwohnung mit Ostbalkon Nähe Boxhagener Platz

10245 Berlin

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Keller
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Balkon
- ✓ WG

**WunderAgent - Mein Partner in Vermietung und Verkauf**

Weitere Immobilien finden Sie auf www.wunderagent.de

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliendetails

| | |
|---|---|
| Immobilienart: | Wohnung |
| Immobilientyp: | Etagenwohnung |
| Wohnfläche: | 107,14 m² |
| Objektzustand: | Gepflegt |
| Qualität der Ausstattung: | Normal |
| Baujahr: | 1900 |
| Zimmer: | 3 |
| Schlafzimmer: | 3 |
| Badezimmer: | 1 |

## Kosten

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | **559.000,00 €** |
| Kaufpreis / m²: | 5.217,47 €/m² |
| Käuferprovision: | 7,14% des Kaufpreises inkl. MwSt. |
| Information zur Provision: | Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an WunderAgent GmbH, Helmerdingstraße 4, 10245 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rück abgewickelt werden. |

**Marktmiete**

| | |
|---|---|
| Preis / m²: | 13,55 €/m² |
| Gesamt-Kaltmiete: | 1.451,75 € |

## Details zum Energieausweis

| | |
|---|---|
| Datum der Erstellung: | bis 30. April 2014 (EnEV 2009) |
| Typ: | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch: | 117,5 |
| Wesentlicher Energieträger: | Gas |
| Heizungsart: | Zentralheizung |

# Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützten Altbauensemble besteht aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel. Die wunderschöne Stuckfassade des Vorderhauses mit den Loggien links und rechts zeigt sich im Sommer von ihrer grünen Seite durch den fast vollständigen Bewuchs mit wilden Weinranken. Der Seitenflügel wird von zwei ebenfalls grünen Innenhöfen der jeweiligen Nachbargebäude umrahmt.

Die Altbauwohnung hat noch alle dafür typischen Elemente, Parkett, Dielung, Holzdoppelkastenfenster und Kassetteninnentüren, befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Das Haus wurde 1996 saniert, die Heizung, die Steigleitungen und die Elektrik wurden erneuert. Das Dachgeschoss wird komplett neu ausgebaut, in diesem Rahmen ist es vorgesehen, einen Fahrstuhl im Treppenhaus des Vorderhauses zu installieren.

# Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die angebotene Wohnung befindet, wurde vor kurzem nach WEG aufgeteilt, daher ist die Instandhaltungsrücklage noch gering.

Alle Wohnungen in dem Haus werden verkauft, gerne erhalten Sie von uns auch eine Aufstellung und Informationen der noch verfügbaren Einheiten.
Sobald alle Wohnungen in diesem Haus verkauft wurden, gibt es keine überwiegenden Mehrheitseigner. Die neue Gemeinschaft von Eigentümern findet sich gerade frisch zusammen.

# Lage

Die Knorrpromenade entstand zwischen 1911 und 1913 als kleine Allee inmitten des damaligen Arbeiterbezirks Boxhagen für wohlhabende Bürger. Die Bebauung wurde individuell auf die jeweiligen Bauherren abgestimmt.

Ungewöhnlich für den Bezirk sind vor allem die kleinen Vorgärten und ist bis heute das einzig erhaltene Beispiel einer bürgerlichen Wohnanlage in Friedrichshain, das komplette Ensemble steht unter Denkmalschutz.

Idyllisch ruhig gelegen in dem sonst ständig im Wandel befindlichen Kiez sind Sie mitten drin; Restaurants, Bars, Parkanlagen, Boutiquen, Supermärkte, Spätis und die angesagte, bekannte Partymeile sind fußläufig genauso erreichbar wie die Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr.

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

**********

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

**********

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.


support@wunderagent.de 0800 / 673 82 23

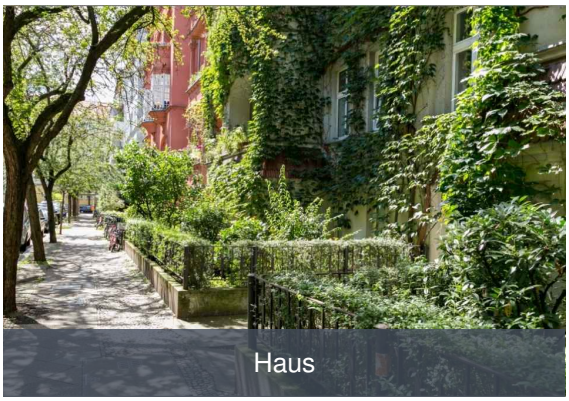
# Bilder

Zimmer

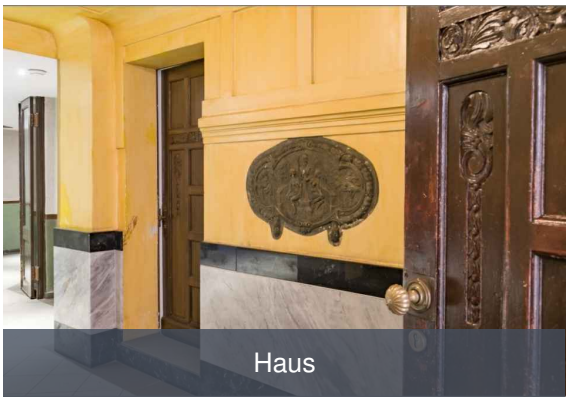
Sonstiges

Umgebung

Umgebung



Haus

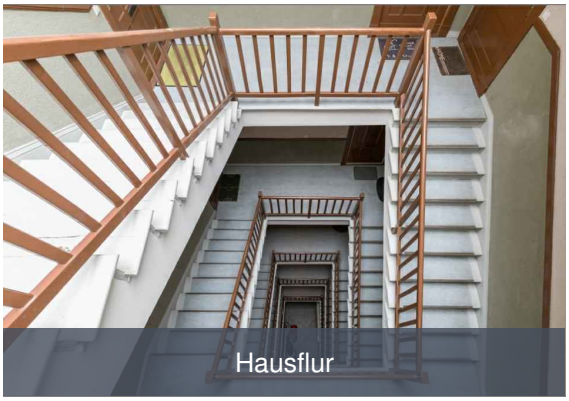


Haus

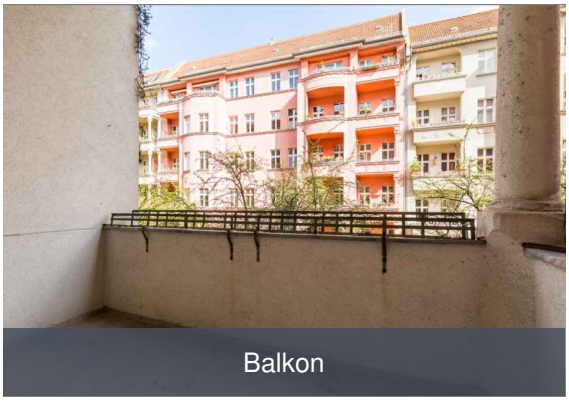




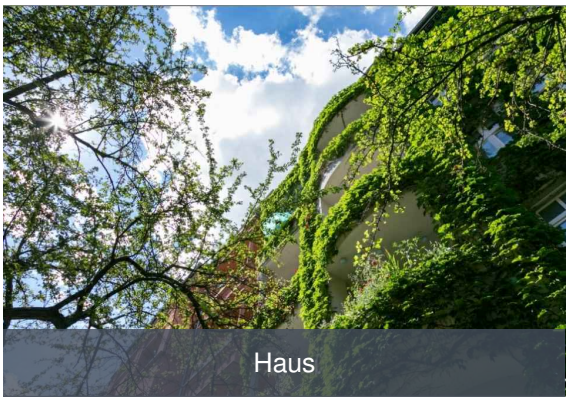
support@wunderagent.de 0800 / 673 82 23



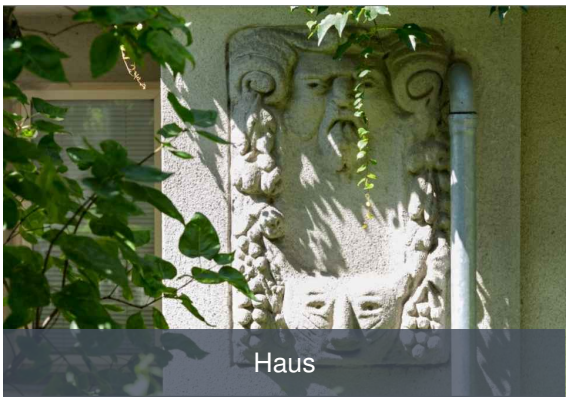
Hausflur



Balkon

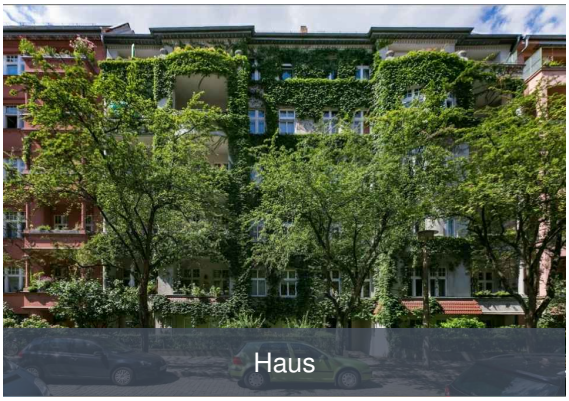


Haus



Haus

Umgebung

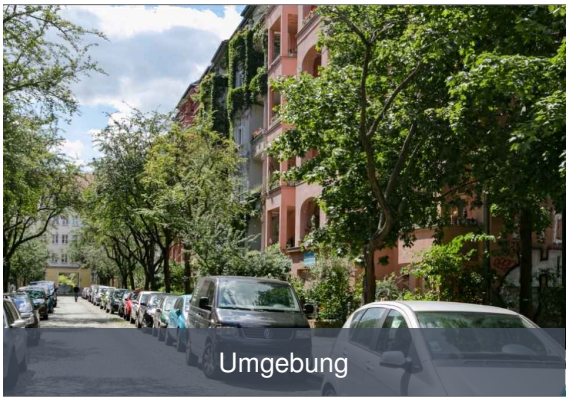


Haus

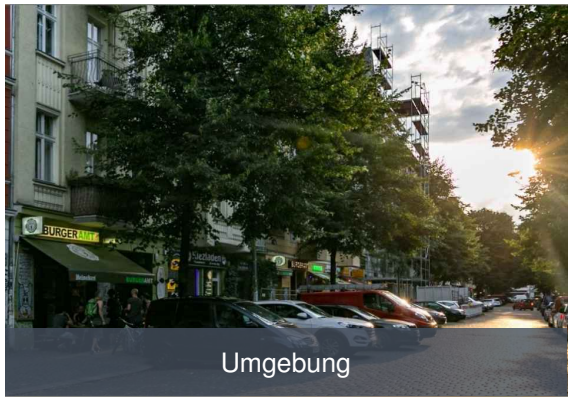




support@wunderagent.de 0800 / 673 82 23



Umgebung



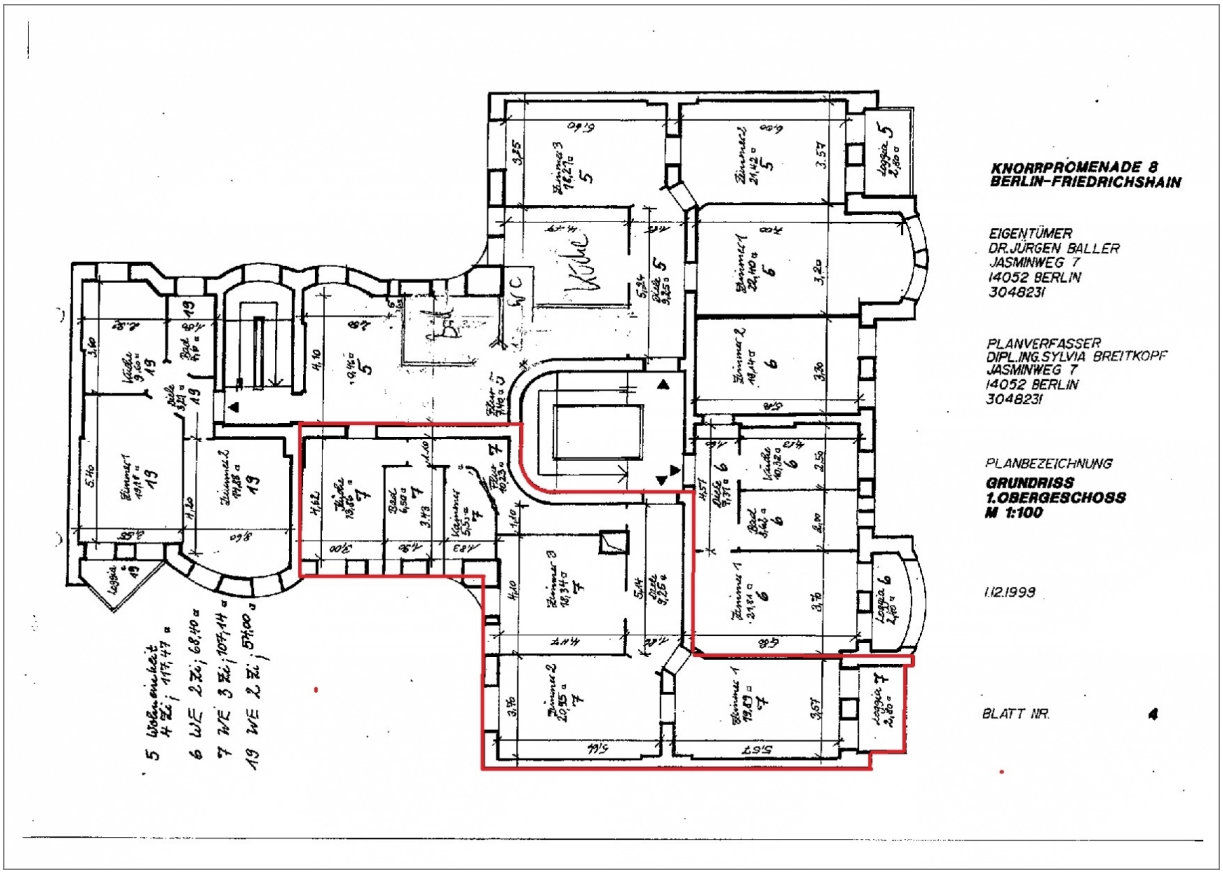

Umgebung





support@wunderagent.de 0800 / 673 82 23

# Grundriss





WunderAgent
support@wunderagent.de
0800 / 673 82 23

# Energieausweis

KALO KALORIMETA Messdienste

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

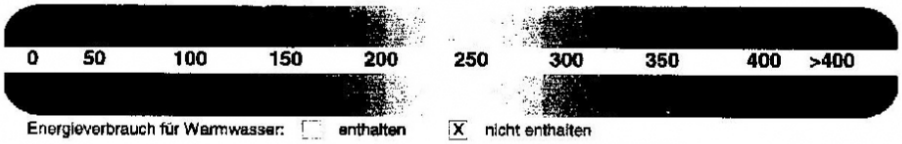
Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** 006703 / 000 (3)

**Energieverbrauchskennwert** Knorrpromenade 8; 10245 Berlin 07.08.2008

Dieses Gebäude:

117,5 kWh/(m²·a)




Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten

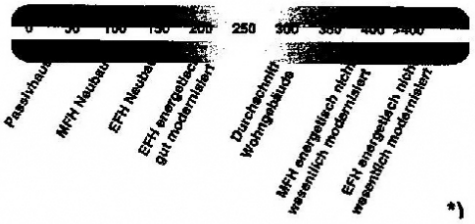
☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Energieträger | Zeitraum von | Zeitraum bis | Brennstoffmenge (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung | Warmwasser | Kennwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erdgas H (*) | 01.01.2005 | 31.12.2005 | 245265,3 | ,0 | 1,09 | 122,7 | ,0 | 122,7 |
| Erdgas H (*) | 01.01.2006 | 31.12.2006 | 235972,8 | ,0 | 1,14 | 123,5 | ,0 | 123,5 |
| Erdgas H (*) | 01.01.2007 | 31.12.2007 | 189589,5 | ,0 | 1,22 | 106,2 | ,0 | 106,2 |
| | | | | | | | Durchschnitt: | 117,5 |

(*) Wechsel des Energieträgers

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**




Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_N$) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

*) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

WunderAgent

## Wir beraten Sie gern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:


✉ support@wunderagent.de

0800 / 673 82 23

www.wunderagent.de



### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.