

# Attraktive 1-Zimmerwohnung im sanierten Altbauensemble



WE14

Kaiserin-Augusta-Allee 6

10553 Berlin

Deutschland

## Daten im Überblick

Einheitennummer	WE14
Kategorie	Kauf – Wohnung
Unterkategorie	Etagenwohnung
Baujahr ca.	1900
Objektzustand	modernisiert
Qualität der Ausstattung	normal
Letzte Modernisierung	2016
Vermietet	Ja
Preis	195.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises
Provisionshinweis	Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.
Hausgeld/Monat	168,33 €
Mtl. Mieteinnahmen	500 €
Etage	1. OG
Etagenzahl	4
Zimmer	1

---

Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	24.06.2024
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	24.06.2034
Endenergiebedarf	139 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Anlagentechnik	1995
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	5 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	4 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	36 Min.

---

## Provisionshinweis

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.

## Beschreibung

Diese 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ca. 1905 errichteten Gründerzeitaltbaus bietet eine attraktive Kapitalanlage im gefragten Berliner Immobilienmarkt. Auf ca. 40m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie mit einem funktionalen Grundriss bestehend aus Flur, Küche, Badezimmer und einem hellen Wohnbereich mit Südausrichtung. Die Wohnung wurde zuletzt 2016 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, die Warmwasserbereitung im Badezimmer über einen Durchlauferhitzer.

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 49 Wohneinheiten und befindet sich in einem vollunterkellerten Altbauensemble mit Seitenflügeln und Quergebäude auf einem ca. 1.055 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Begrünte Innenhöfe, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie ein Vollwärmeschutz der Fassade runden das Gesamtbild ab.

Im Jahr 2016 wurde die gesamte Wohnanlage umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Fassaden einschließlich der historischen Stuckelemente überarbeitet, sämtliche Balkone saniert sowie Treppenhäuser, Hauseingänge, Wohnungseingangstüren und Treppenhausfenster erneuert. Darüber hinaus erfolgte die Installation neuer Briefkastenanlagen, die Aufwertung der Innenhöfe mit neuer Bepflanzung sowie die Erweiterung der Fahrradstellplätze.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und nachhaltig modernisierte Kapitalanlage mit attraktivem Wohnumfeld, stabilem Mietertrag und langfristigem Wertentwicklungspotenzial.

## Ausstattung

Einzimmerwohnung im 1.OG  
Baujahr 1905  
Modernisierung Wohnanlage 2016  
Flur, Küche, Bad, Wohnbereich  
Wohnfläche ca. 39,45 m<sup>2</sup>  
Südliche Ausrichtung  
Einbauküche  
Kellerraum  
Altbau mit Seitenflügeln und Quergebäude  
Begrünte Innenhöfe  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Neuer Warmwasserspeicher  
Guter Zustand

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte. Die zentrale Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Spree und zahlreichen Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs und sind damit optimal an das Berliner Verkehrsnetz angebunden. Der Berliner Hauptbahnhof ist in lediglich 4 Fahrminuten erreichbar und bietet direkten Anschluss an den nationalen und internationalen Fernverkehr.

Auch für Vielflieger ist die Lage ideal: Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in rund 36 Fahrminuten bequem erreichbar.

Berlin als Metropole bietet darüber hinaus ein außergewöhnliches Lebensumfeld mit einer vielfältigen Kultur- und Gastronomieszene, renommierten Bildungseinrichtungen sowie einem

breiten Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ob urbanes Stadtleben oder Erholung in den zahlreichen Parks und Grünanlagen – hier profitieren Sie von einer attraktiven Kombination aus zentraler Lage und hoher Lebensqualität.

## **Sonstiges**

Die WEG besteht aus 49 Wohneinheiten.

Die Ausstattungsbeschreibung versteht sich nicht als Beschaffensvereinbarung.  
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.



Frontansicht



Seitenansicht



Eingangsbereich



Hausflur



Treppenhaus



Innenhof



Spree

Grundriss WE14



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Philipp Stenzel

Brenta Real GmbH & Co. KG

Wiltbergstr. 90 HS 30a

13125 Berlin

Telefon: 030-912029630

Mobil: 0176-34249145

Homepage: <https://www.brenta-real.de/>

E-Mail: [philipp.stenzel@brenta-real.de](mailto:philipp.stenzel@brenta-real.de)