

## Etagenwohnung in Berlin

**Am Puls der Zeit in der Brunnenstraße:  
Kapitalanlage in beliebter Mitte-Lage**



Objekt-Nr. Brunnen 38 WE 04

### Etagenwohnung

Verkauf: **459.000 €**

Telefon: 030 233203980

Brunnenstraße 38  
10115 Berlin  
Berlin

Baujahr	1910	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	3,00	Zustand	Modernisiert
Wohnfläche	86,12 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	86,12 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	416 €	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1910 errichtete Gebäude besteht aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Hinterhaus mit insgesamt 30 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten, die sich auf Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein bereits ausgebautes Dachgeschoss verteilen. Das Gebäude ist komplett unterkellert und bietet eine Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach des Seitenflügels. Es erfolgte eine Grundsanie rung mit Fördermitteln der Investitionsbank Berlin zwischen 1999 und 2001. Ein entsprechender Fördervertrag mit Mietbindung bestand hier bis 2021. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

## Ausstattung

Die im 2. Obergeschoss des Vorderhauses gelegene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von circa 86 m<sup>2</sup>, die sich in eine großzügige Küche in der Mitte der Wohnung, ein geräumiges Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer unterteilen. Das Wannenbad ist innen liegend. Der Ideale Grundriss bietet damit gute Nutzungsmöglichkeiten für Singles, Paare, eine Familie oder eine WG. Die Wohnräume verfügen über Dielenböden und straßenseitig sind noch originale Doppelkassenfenster erhalten. Hofseitig sind hier im Zuge der Sanierung des Hauses Isolierglasfenster verbaut worden.

Die Wohnung ist vermietet seit 2009 zu einer aktuellen Nettokaltmiete von 589,06 EUR. Laut aktuellem Wirtschaftsplan für 2023 können vom Hausgeld von insgesamt 416,00 EUR Beträge von 151,33 EUR als Kosten für Heizung und Warmwasser und weitere 135,09 EUR als Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden.

Eine letzte Mieterhöhung erfolgte im Juli 2021 um 6,5 %.

Der Fördervertrag mit der Investitionsbank Berlin, der hier für 20 Jahre bestand, ist in 2021 ausgelaufen. Es besteht keine Sperrfrist von 10 Jahren für eine Kündigung des Mietverhältnisses auf Eigenbedarf.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

## Lage

Die Brunnenstraße durchquert den Bezirk Mitte in nördlicher Richtung und liegt damit zentral zwischen den beliebten Kiezen von Rosenthaler Platz, Zionskirchplatz und Ackerstraße. Zahlreiche Cafés und Geschäfte haben sich hier in den letzten Jahren angesiedelt, sodass die Brunnenstraße mittlerweile zu einer der gewerbeträchtigen Straßen von Mitte gehört. U-Bahn und Straßenbahn bieten hier perfekte Verkehrsanbindung. Zahlreiche historische Gebäude, die von der Geschichte dieses alten Berliner Stadtviertels zeugen, sind mittlerweile gut saniert und machen die Brunnenstraße zur kultigen und beliebten Mitte-Meile, die mit einer dynamischen Mischung aus Vintage-Design, Berliner Geschichte und modern-urbaner Lebenskultur auftrumpft.

## Courtage

3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Hinweis: Die Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig & vom Käufer an Vandenberg Immoconsult GmbH zu zahlen. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.vandenberg-berlin.com/de/agb>.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie

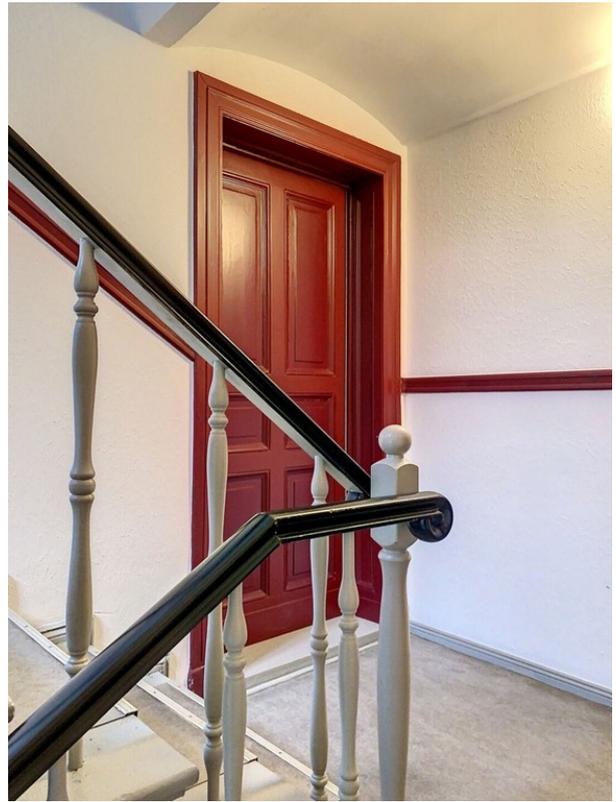


Innenhof

# Exposé - Galerie



Ausblick-Innenhof



Treppenhaus



Brunnenstraße

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Brunnenstraße



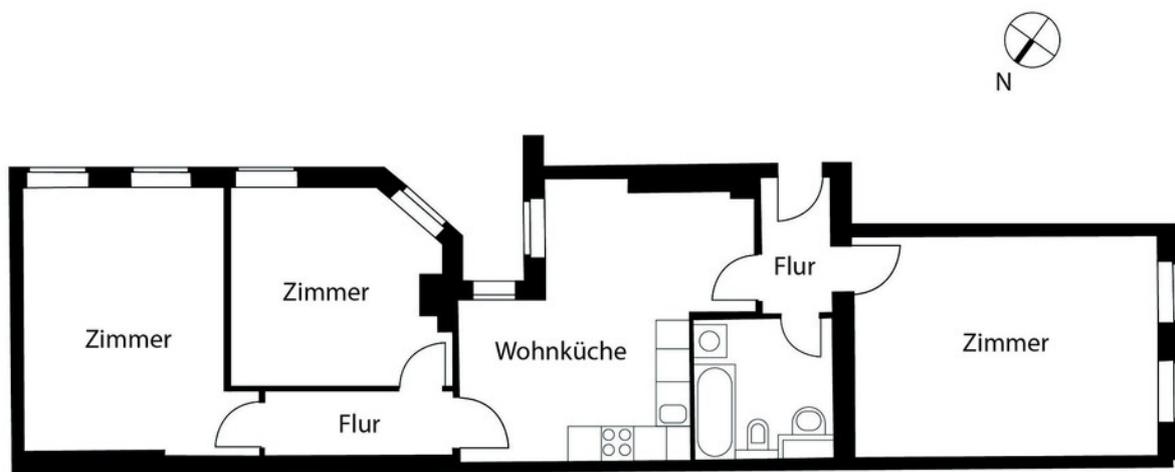
Brunnenstraße

# Exposé - Galerie



Brunnenstraße

# Exposé - Grundrisse



Grundriss