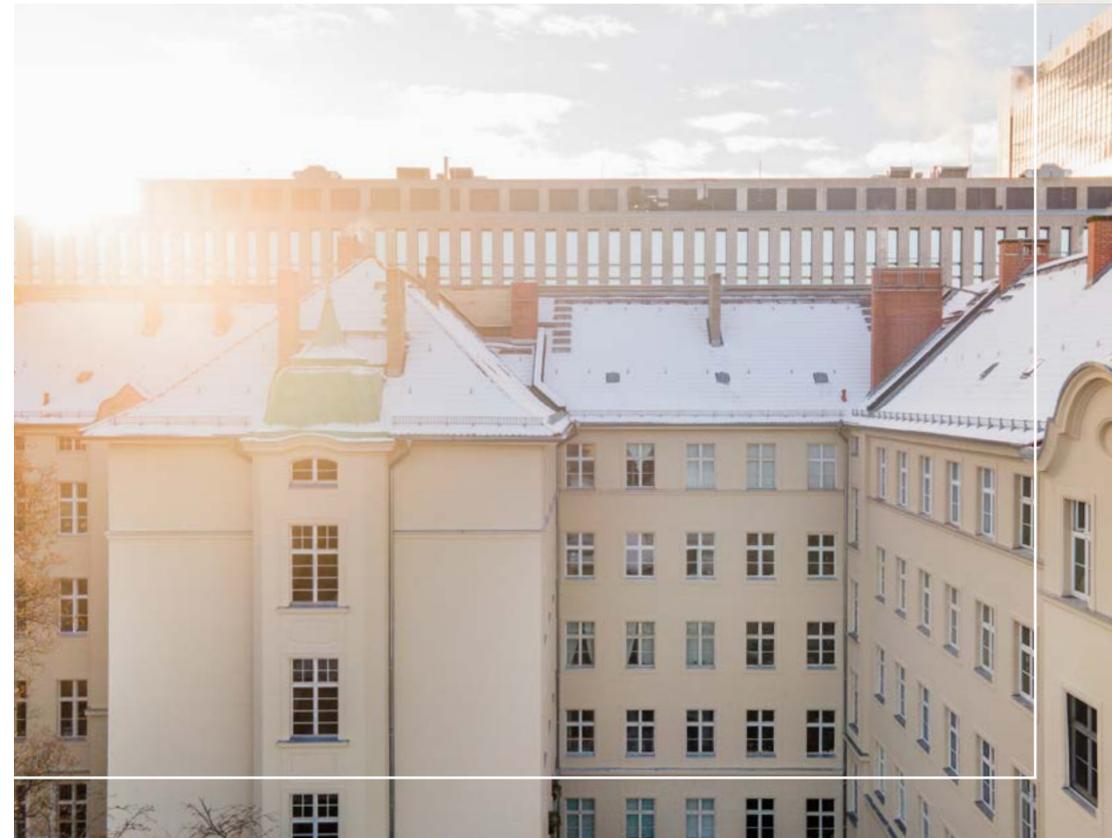




# WUNDERVOLL CHARMANTE ALTBAU-WOHNUNG IM RUHIGEN HINTERHOF EINES HISTORISCHEN BAUDENKMALS

Inkl. Einbauküche, Badezimmer und WC, Kamin - zwischen  
Friedrichstraße, Unter den Linden, Museumsinsel und Spree



**BERLIN - MITTE**



**HERR RALF LINDENAU**

+49 (0) 170 358 11 44

r.lindenau@trendyimmo.de

*Als Ihr Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen diese charmante Altbau-Eigentumswohnung in Berlin-Mitte vorstellen dürfen.*

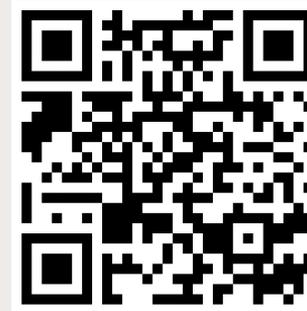


**trendyimmo**  
IMMOBILIEN & MARKETING



Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen diese Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang.

**PROBIEREN SIE ES AUS UND  
STELLEN SIE UNS IHRE FRAGEN!**



<https://bit.ly/tdy-whg-mitte-2023>



- 05 trendy**FAKTEN**
- 09 trendy**ÜBERBLICK**
- 15 trendy**GRUNDRISS**
- 17 trendy**AUSSTATTUNG**
- 20 trendy**LAGE**
- 27 trendy**KONTAKT**



trendy**FAKTEN**



trendy**VORTEILE**



- 01** Wunderschöne Altbau-Wohnung mit original Holzdielen und rund 3,20 m Deckenhöhe
- 02** Fantastische Lage nahe dem Bahnhof Friedrichstraße, der Straße Unter den Linden und der Museumsinsel
- 03** Erhabene Wohnatmosphäre im ruhigen Seitenflügel und Hinterhof eines Hofbeamtenhauses aus dem Jahr 1903
- 04** Großzügige Raumaufteilung mit flexibler Raumnutzung für bis zu vier Schlafzimmer
- 05** Inkl. Kamin, Badezimmer, Gäste-WC und zum Wohnzimmer geöffneter Küche
- 06** Liebenswerte historische Elemente: Holzkastenfenster, Massivholz-Türen, Dielenböden, Stuckapplikationen
- 07** Wohnen im Baudenkmal inkl. sanierter und konservierter Fassade (2009/2010)
- 08** Etwa 100 Meter von der Spree entfernt mitten in Berlin wohnen
- 09** Gute Verfügbarkeit von Parkplätzen auf der Straße dank Parkraumbewirtschaftung im Wohnviertel
- 10** Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Theater, Museen, Kitas, Schulen usw. im direkten Umfeld
- 11** Sehr gute Anbindung über verschiedene S-Bahnen, Regionalbahnen, die U6, Tram und Busse



trendyDETAILS\*

Kaufpreis	899.500,00 €**
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Immobilientyp	Eigentumswohnung
Postleitzahl & Ort	10117 Berlin-Mitte
Etage   Etagen	2   5
Wohnfläche	135,18 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	135,18 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	6.477,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4-5
Schlafzimmer	3-4
Bäder/WCs	2
Monatliches Hausgeld (2024)	477,73 €
Instandsetzungsrücklage (31.12.22)	474.640,61 €

\* Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.

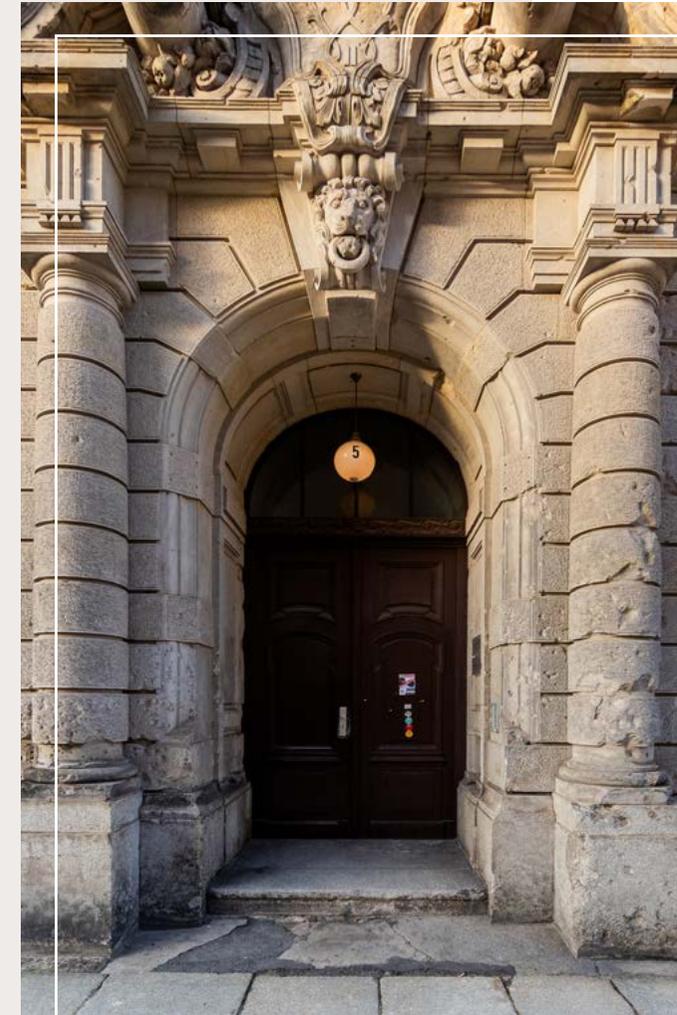
\*\* Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kaufpreis im Fall einer erhöhten Nachfrage steigen kann.





trendyDETAILS\*

Einbauküche	Ja
Kellerabteil	Ja
Stellplatz	Anwohnerparken
Baujahr	1903
Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas
Energieausweis	Aufgrund Denkmalschutz nicht benötigt
Energieklasse	Aufgrund Denkmalschutz nicht benötigt
Endenergiebedarf	Aufgrund Denkmalschutz nicht benötigt



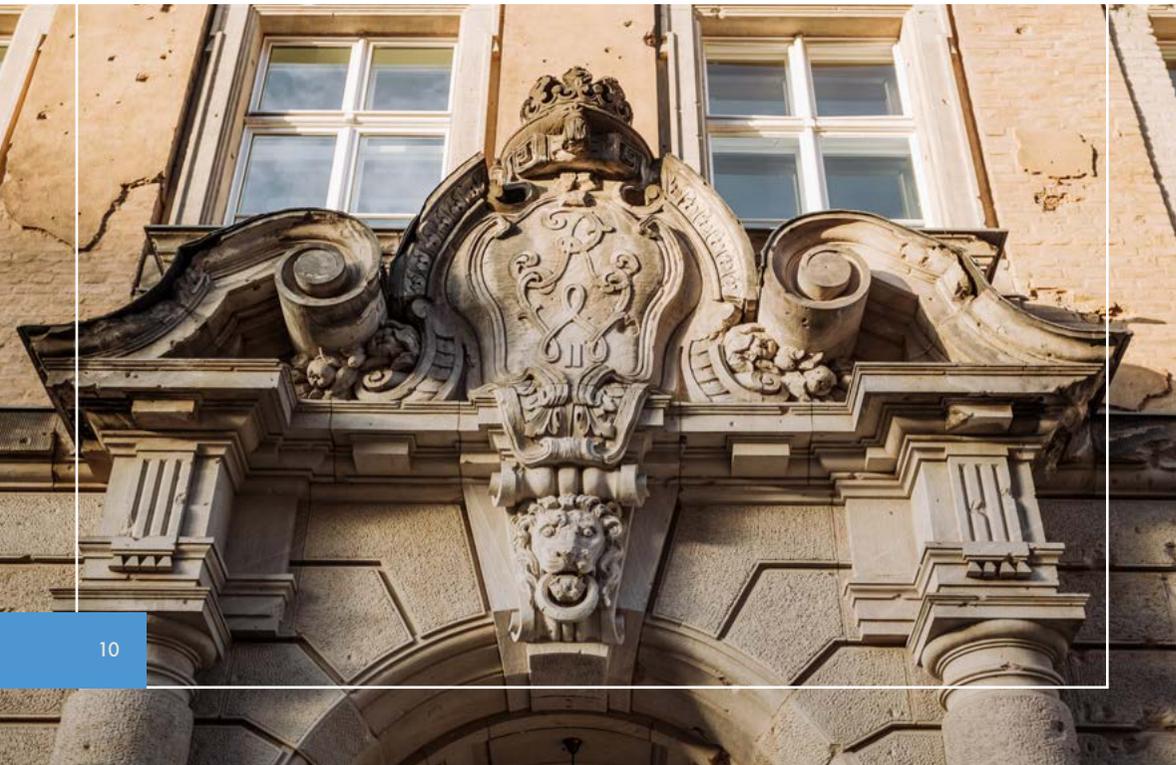


trendy**ÜBERBLICK**



trendy**INTRO**

Was kann es Schöneres geben, als in ruhiger Lage mitten im trubeligen Berliner Stadtzentrum - mit einer perfekten Infrastruktur - eine mondäne und stilvolle Altbauwohnung sein Eigen zu nennen?! Mit dieser Vier- bzw. Fünfstückwohnung zwischen Spree, Friedrichstraße, Unter den Linden und Museumsinsel gehen Sie den ersten Schritt. Sie erwerben hier ein einzigartiges Stück Berliner Stadthistorie. Im Jahr 1903 als Dienstwohnungen gebaut, begrüßt Sie das pittoreske Baudenkmal heute mit einer liebevoll sanierten Fassade. Die Wohnung selbst befindet sich im entspannten Seitenflügel des Hinterhofs. Mit Elan und handwerklichem Geschick werden Sie den atemberaubenden Charme dieser 135,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu neuem Leben erwecken.



Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Chance nicht entgehen! Äußerst selten bietet sich in Berlin die Möglichkeit, eine Vier- bis Fünfstückwohnung im Altbau in dieser Größe und dieser einzigartigen Lage zu erwerben. In Spazierdistanz zu zwei der wichtigsten Boulevards der Stadt und zum Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Friedrichstraße leben Sie hier perfekt angebunden. Gleichzeitig genießen Sie die erhabene Ruhe des liebenswerten Baudenkmals. Nur rund 100 Meter von der Spree entfernt wohnen Sie außerdem wassernah und in Spazierdistanz zu städtischem Grün. So spazieren Sie nur rund fünf Minuten bis zu der beliebten Tanzfläche am Monbijoupark, wo das Berliner Nachtleben auf seine wohl schönste Weise zelebriert wird.

Während die Ausstattung der Wohnung in die Jahre gekommen scheint, verzaubert sie dennoch mit klassischen Stilelementen, die die letzten 120 Jahre überdauern konnten. Beispielhaft seien die warmen Dielenböden, die erhabenen Kassetten-Massivholztüren, die vereinzelt Stuckdekore und die liebenswerten und weiten Holzkastenfenster genannt, die mit viel Tageslicht zwei außergewöhnlich große Schlafzimmer und das Wohnzimmer erstrahlen lassen. Das Herzstück der Wohnung ist eben dieses herrlich gemütliche Wohnzimmer mit gemauerten Kamin. Hier möchte man sich mit einem Glas Wein oder einem guten Buch einkuscheln und die Welt vergessen. Das Bad und das WC sowie zwei weitere Zimmer verfügen über Fenster zu verschiedenen Lichthöfen und zeigen sich verhältnismäßig dunkel.

Die Wohnung verfügt über zwei Eingänge. Verschiedene Änderungen am Grundriss erscheinen uns sinnvoll und sind mit überschaubarem Aufwand umsetzbar. Bspw. könnte zu Küche um das Schlafzimmer III erweitert werden, um noch mehr Fläche für den offenen Wohnbereich zu erzielen. Fragen Sie uns gern nach weiteren Ideen!

## WOHNZIMMER

Großer und gemütlicher Wohnbereich  
Zur Küche hin geöffnet  
Gemauerter Kamin  
Dielen- und Fliesenboden  
Tapezierte Wände  
Um Schlafzimmer 3 erweiterbar



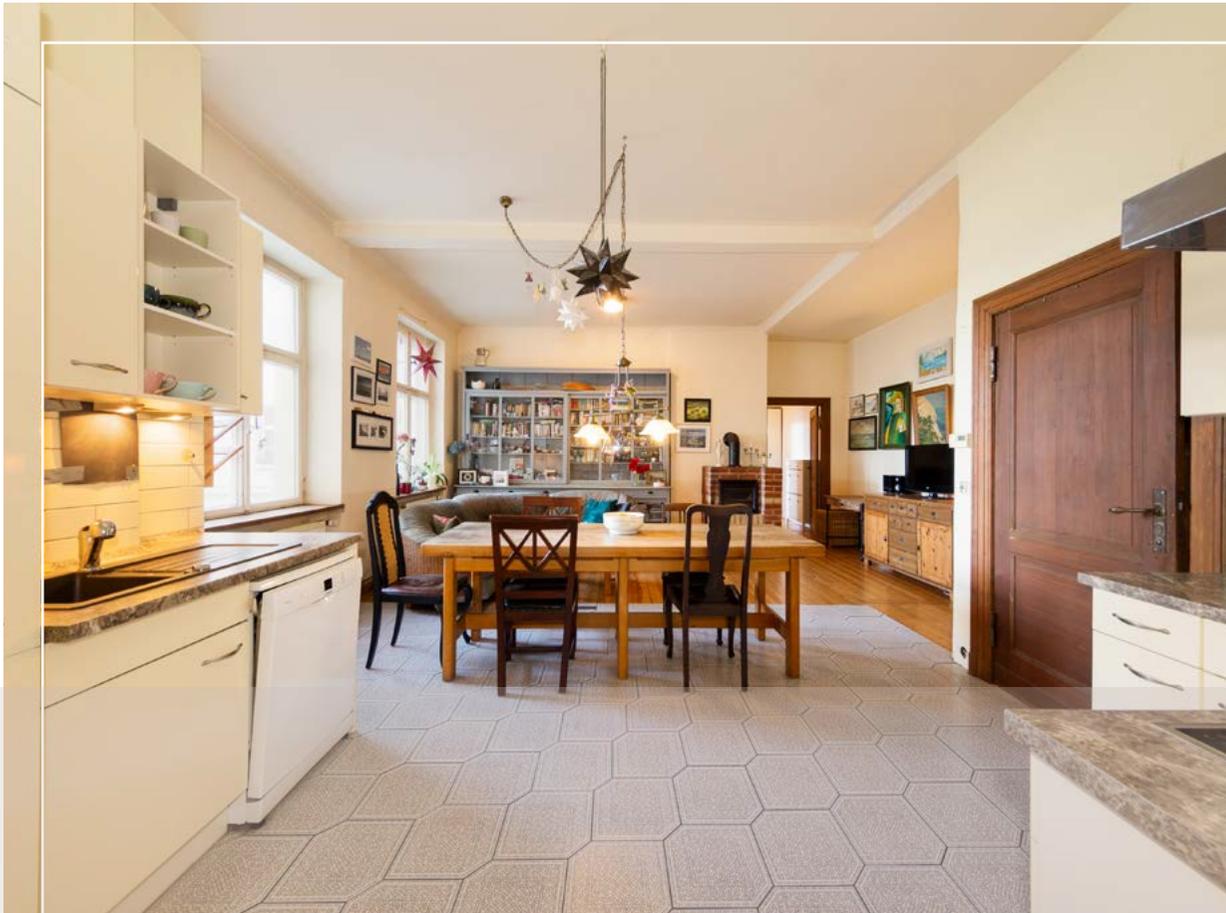
## BÄDER

Gefliestes Tageslichtbad  
Mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC,  
und Handtuchheizkörper  
Inkl. Waschmaschinenanschluss  
Mediterraner Fliesenboden  
Geflieste/tapezierte Wände  
-  
Gefliestes Tageslicht-Gäste-WC  
Mit Waschtisch und WC



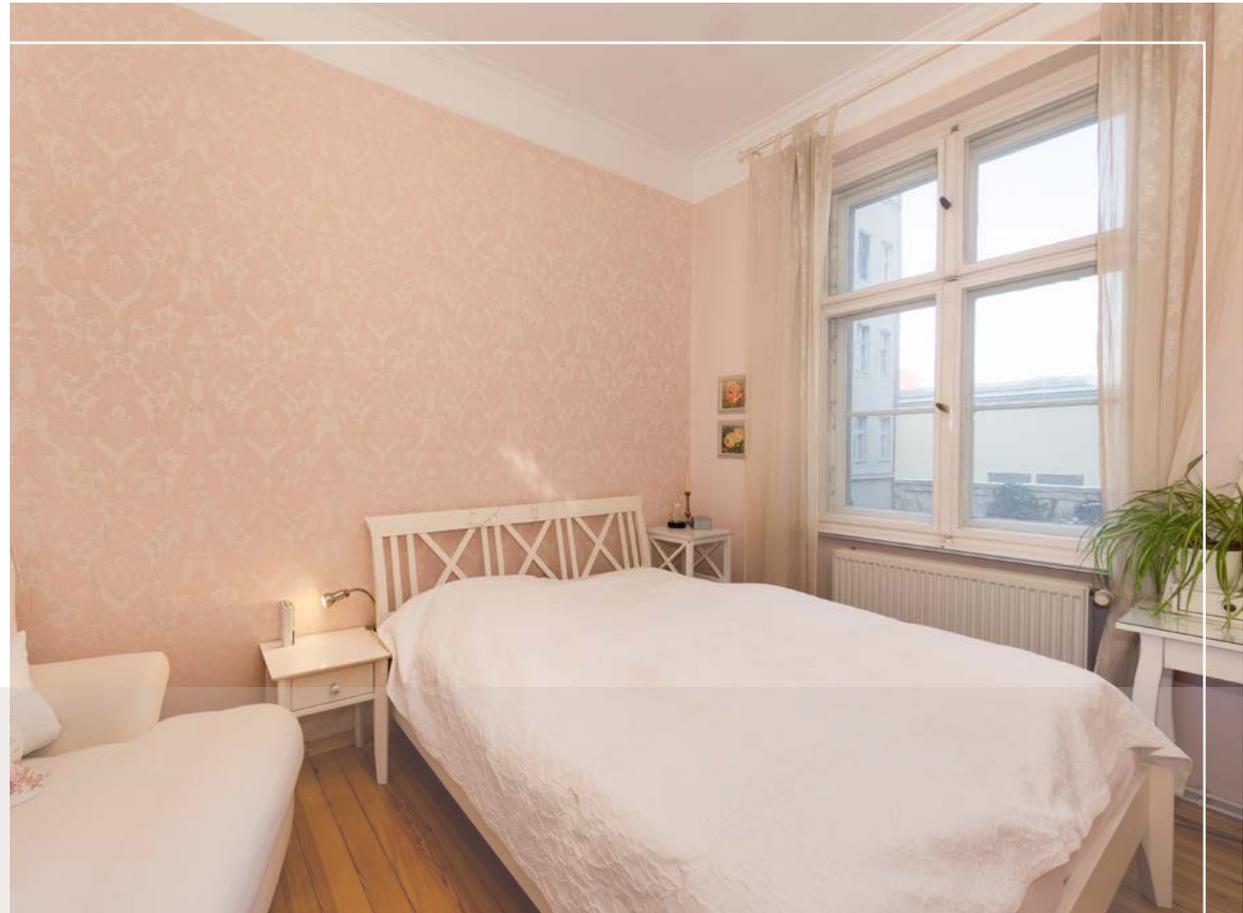
## KÜCHE

Offene Wohnküche  
Zwei Küchenzeilen aus dem Jahr 2011  
Inkl. Kochfeld, Herd, Geschirrspüler,  
Dunstabzugshaube, Waschtisch  
Marken: Zanker, Bosch  
Stilvoll gefliester Küchenboden  
Geflieste/tapezierte Wände  
Um Schlafzimmer 3 erweiterbar



## SCHLAFEN

Drei bis vier Schlafzimmer  
Historische Holzkastenfenster  
Stilvoller Dielenboden  
ca. 3,20 m Raumhöhe  
Tapezierte Wände  
z. T. mit Stuck





trendy**GRUNDRISS**



Wohn-/Esszimmer	29,00 m <sup>2</sup>	Bad/Waschküche	14,48 m <sup>2</sup>
Küche	9,20 m <sup>2</sup>	WC	1,62 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	14,47m <sup>2</sup>	Eingang	8,32 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	19,51 m <sup>2</sup>	Flur 1	10,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	6,21 m <sup>2</sup>	Flur 2	5,25 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 4	12,53 m <sup>2</sup>		
Garderobe	3,32 m <sup>2</sup>		
		<b>Wohnfläche</b>	<b>135,18 m<sup>2</sup></b>



trendy**AUSSTATTUNG**



## BÄDER

- Gefliestes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Gefliestes Tageslicht-Gäste-WC mit WC und Waschtisch

## BÖDEN

- Fliesen: Bäder, Küche, Ankleide
- Dielen: Schlafzimmer I-III, Flure
- Laminat: Schlafzimmer IV

## DECKENHÖHE

- Bis ca. 320,00 cm



## FENSTER

- Hohe und weite Holzkastenfenster z. T. mit Rundbögen
- Doppelte Verglasung in allen Räumen
- Fensterbänke aus Massivholz oder Kunststoff
- Unter Denkmalschutz
- Fenster zwischen Schlafzimmer III und Wohnzimmer

## HEIZUNG

- Gasetagenheizung über einen Boiler
- Wandhängende Heizkörper und Handtuchheizkörper
- Massiv gemauerter Kamin im Wohnzimmer

## KÜCHE

- Zum Wohn-/Esszimmer geöffnete Küche
- Einbauküche mit zwei Küchenzeilen
- Inkl. Herd, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Tiefkühlschrankskombination (im Flur)

## LICHT

- Viel Tageslicht dank weiter und hoher Fenster im Wohnbereich und den Schlafzimmern I und II
- Deckenanschlüsse in allen Räumen
- Bad/WC, Schlafzimmer III/IV mit Fenstern zum Lichthof





## STAURAUM

- Kellerabteil im Haus
- Einbauschränke im Flur
- Schlafzimmer III als Vorratskammer nutzbar
- Zwischenboden im Schlafzimmer IV

## TREPPENHAUS

- Halbgewendelte Treppen mit Zwischenetagen
- Massives Treppengeländer mit Massivholz-Handlauf
- Hohe und weite Doppel-Holzkastenfenster
- Böden mit Sisal-Teppich ausgelegt

## TÜREN

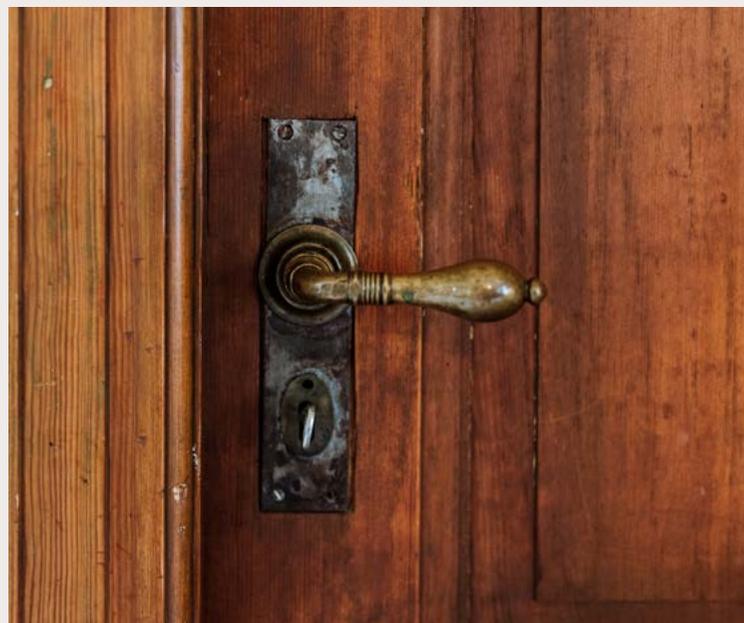
- Zwei Wohnungseingänge
- Historische Massivholz-Wohnungseingangstüren mit Kassettenverzierung, Türspion und Sicherheitsschloss
- Historische Massivholz-Innentüren mit Kassettenverzierung und historischen Drückergarnituren
- Tür mit Glaseinsatz zum Schlafzimmer IV

## WÄNDE/DECKEN

- Verputzte Wände z. B. im Bad und im Schlafzimmer IV
- Tapete z. B. im Wohnzimmer und Schlafzimmer I/II
- Wandfliesen in den Bädern und der Küche
- Stuckdecken in den Schlafzimmer I/II und z. T. im Wohnzimmer

## WEITERE DETAILS

- Gegensprechanlage





trendy**LAGE**



trendyEINKAUFEN



Zahlreiche Supermärkte in Ihrem direkten Umfeld sorgen dafür, dass Sie sich stets an einem gut gefüllten Kühlschrank und einem gesund gedeckten Tisch erfreuen können. Innerhalb von fünf Minuten zu Fuß erreichen Sie zahlreiche Lebensmittelmärkte. Dazu gehören REWE, EDEKA, Aldi und die Bio Company. Weitere Produkte kaufen Sie im Reformhaus VITALIA im S-Bahnhof Friedrichstraße. Ein dm-Drogeriemarkt in Spazierdistanz komplettiert die umfassende Versorgung.

Für größere Einkäufe aus dem Mode- und Technikbereich genießen Sie in der Umgebung Ihres neuen Zuhauses vielfältige Optionen. So besuchen Sie die Kaufhäuser Galeries Lafayette Berlin oder das Quartier 206 an der Friedrichstraße. Verschiedenste liebenswerte Boutiquen freuen sich entlang der Friedrichstraße auf Ihren Besuch. Alternativ bieten sich das KaDeWe, die Mall of Berlin und das Einkaufszentrum ALEXA Berlin am Alexanderplatz für eine Shoppingtour.

Besuchen Sie den Wochenmarkt am Hackeschen Markt, wenn Sie gerne über Wochenmärkte schlendern. Neben kulinarischen Köstlichkeiten und außergewöhnlichem Kunsthandwerk kaufen Sie Käsespezialitäten und mediterrane Feinkost. Zwischendurch trinken Sie einen frischen Kaffee oder essen warme Crepés, Fischbrötchen oder Ofenkartoffeln. Ein beliebter Anlaufpunkt ist auch der Antik- und Buchmarkt am Bode Museum beinahe direkt vor Ihrer Haustür. An Samstag und Sonntag entdecken Sie hier Sammlerobjekte und künstlerisch wertvolle Waren aller Art.



trendy**ANBINDUNG**

Rund um Ihr neues Zuhause werden Sie mit einer fantastischen Infrastruktur versorgt. So erreichen Sie verschiedene Bus- und Tramlinien und den S-Bahnhof Friedrichstraße in weniger als fünf Minuten zu Fuß. Zur Haltestelle der Tramlinie M1 und 12 laufen Sie knapp 200 Meter. Auch die Haltestelle der Buslinien 147, 245 und N6 sind nur rund fünf Spazierminuten von Ihrer Wohnung entfernt. Diese Busse bringen Sie u. a. zum Hackeschen Markt, zur Schönhauser Allee, zum Zoo, zum Hauptbahnhof und vielen weiteren wichtigen Orten in Berlin.

Einfach genial ist Ihre Nähe zum S- und U-Bahnhof Friedrichstraße. Hier steigen Sie in verschiedene Linien des Regionalverkehrs und der S-Bahnen sowie in die U6. Egal wo Sie in Berlin hinfahren möchten, Sie sind in jedem Fall schnell vor Ort. Auch nach Potsdam (30 Min.), Nauen (39 Min.), Frankfurt Oder (64 Min.) und Magdeburg (108 Min.) bringen Sie die Bahnlinien schnell und direkt.

Autofahrende dürfen sich über die Nähe zur B2 (Unter den Linden), B1 (Alexanderplatz) und zur nördlichen A100 (Westhafen) freuen. In nur 15 Minuten haben Sie über die Stadtautobahn eine ideale Anbindung. Bis zum Flughafen BER benötigen Sie etwa 45 Minuten. Hier warten zahlreiche nationale sowie internationale Flüge auf Sie – dem nächsten Urlaub steht somit nichts mehr entgegen.





trendy**FREIZEIT**



Rund um die Friedrichstraße werden Sie mit Kunst und Kultur geradezu überschwemmt. Hier sind mannigfaltige Einrichtungen für Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ob Friedrichstadt-Palast, Staatsoper, Admiralspalast, Berliner Palais, Distel, Berliner Ensemble usw. - hier wird Ihnen beinahe täglich ein spannendes Programm an hochwertiger Bühnenkultur geboten. Ist Ihnen eher nach einem gemütlichen Spaziergang durch ein Museum, locken die Museumsinsel, das Deutsche Historische Museum, das Stabi Kulturwerk, das Humboldt Forum und viele weitere sehenswerte Einrichtungen.

Auch auf kulinarische Feinessen dürfen Sie sich freuen. Restaurants und Bars aus aller Herren Länder sind entlang der Friedrichstraße, in den S-Bahnbögen und auf beiden Seiten der Spree in beinahe endloser Vielfalt vorhanden. Ob Steak, Sushi, Dimsum, Veganes, deutsche Speisen oder einfach Kaffee und Kuchen - für Sie sind unzählige Optionen einfach und schnell zu Fuß erreichbar.

Auch für Ihre Kinder gibt es spannende Anlaufpunkte. Dazu zählen unter anderem das Sea Life, das Kinderbad im Monbijou Park, EXIT Games an der Friedrichstraße oder auch Madame Tussauds am Brandenburger Tor. Kleinere Kinder freuen sich über einen Ausflug zum Zoo oder zum Aquarium. Ihre größeren Kinder werden gern das CUBIX am Alex oder das Kino in den Hackeschen Höfen besuchen.

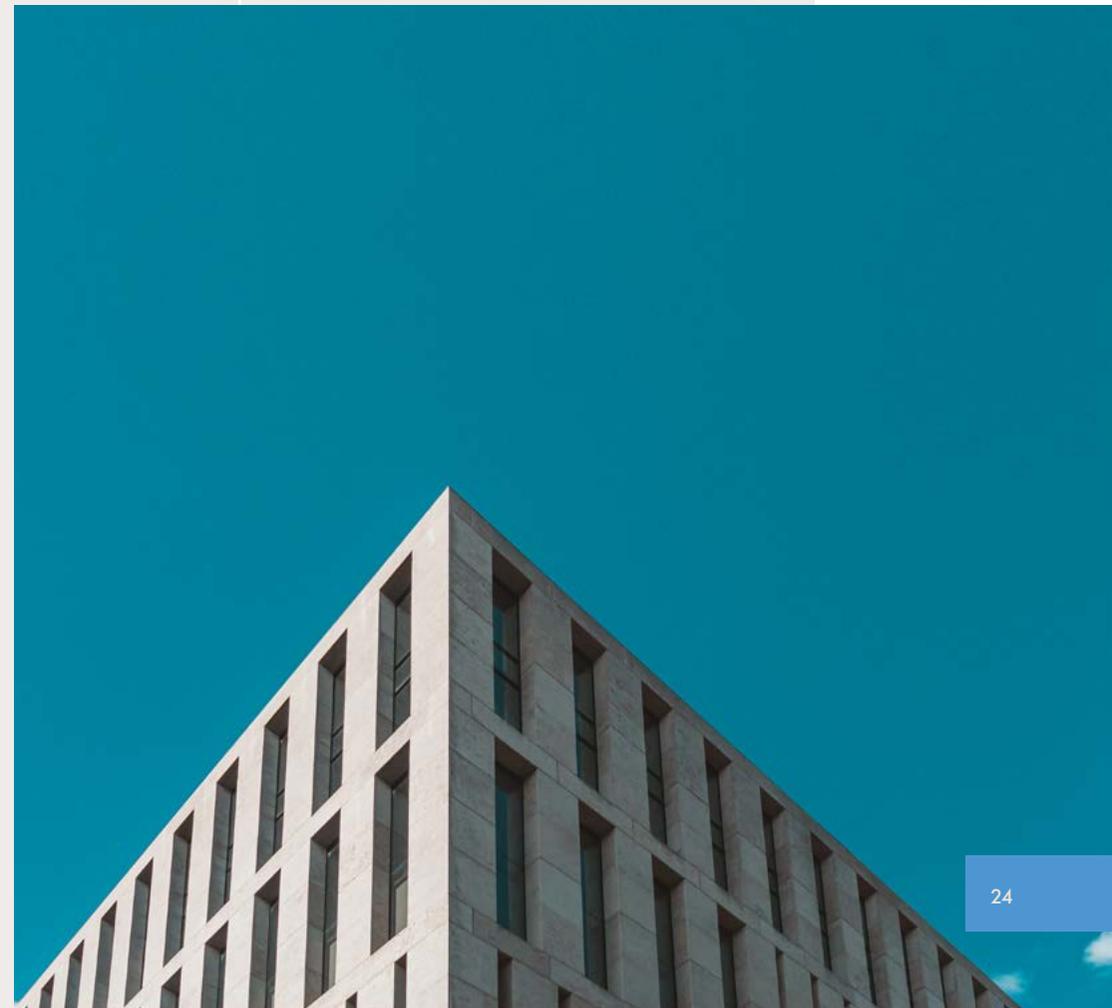


Ihr zukünftiger Wohnort ist ein Paradies für den erfolgreichen Bildungsweg Ihrer Kinder. Gleichzeitig müssen Ihre Kinder bis zum Abschluss Ihres Masterstudiums nicht länger als 15 Minuten bis zu Ihrer Bildungseinrichtung laufen.

Zu den nächsten beiden Kitas spazieren Sie nur etwa fünf Minuten. Weitere Kindergärten erreichen Sie schnell mit dem Fahrrad. Nach der Einschulung haben Ihre Kinder mehrere Möglichkeiten zur Auswahl und das Beste daran: zu allen radeln Sie maximal sieben Minuten oder fahren noch schneller mit Ihrem Auto.

Beispielhaft seien die Kastanienbaum-Grundschule, die Evangelische Grundschule Berlin-Mitte und die Grundschule am Brandenburger Tor genannt. Als weiterführende Schule bietet sich das Jüdische Gymnasium Moses Mendelssohn an. Möchte Ihr Kind nach dem Abitur studieren, befinden sich die Humboldt-Universität und Ihre Grimm-Bibliothek wirklich nur einen Steinwurf von Ihrem Zuhause entfernt.

Wollen Sie oder Ihre Kinder sich nach einem intensiven Tag auspowern, freuen sich rund um Ihr neues Zuhause zahlreiche Vereine auf Ihren Besuch. Für jeden ist hier die richtige Sportart dabei. So gehören zu den Angeboten u. a. Akrobatik, American Football, Boxen, Fußball, Handball, Judo, Leichtathletik, Schwimmen, Tennis, Tischtennis, Turnen, Volleyball und vieles mehr.





trendyNÄHE

WAS	KM-ENTFERNUNG	MIT AUTO	MIT FAHRRAD	ZU FUSS/MIT ÖFFIS
Lebensmittelmarkt	0,40	4 Min	2 Min	5 Min
Biomarkt	0,50	6 Min	4 Min	7 Min
Einkaufsstraße	0,40	4 Min	2 Min	5 Min
Bus/Tram	0,20	1 Min	1 Min	2 Min
S-/U-Bahnhof	0,40	6 Min	2 Min	5 Min
Bundesstraße B2	0,40	4 Min	2 Min	5 Min
Flughafen BER	24,00	45 Min	-	-
Kita	0,40	1 Min	1 Min	5 Min
Grundschule	1,20	4 Min	5 Min	15 Min
Oberschule	1,00	3 Min	3 Min	13 Min



# IMMOBILIE



## EINKAUFEN

- 01 REWE
- 02 EDEKA
- 03 Einkaufsstraße

## BILDUNG

- 04 Kita "Die Lupe"
- 05 Kita "Kinderinsel"
- 06 Evang. Grundschule
- 07 Jüdisches Gymnasium

## FREIZEIT

- 08 Monbijoupark
- 09 Museumsinsel
- 10 Hackescher Markt

## GESUNDHEIT

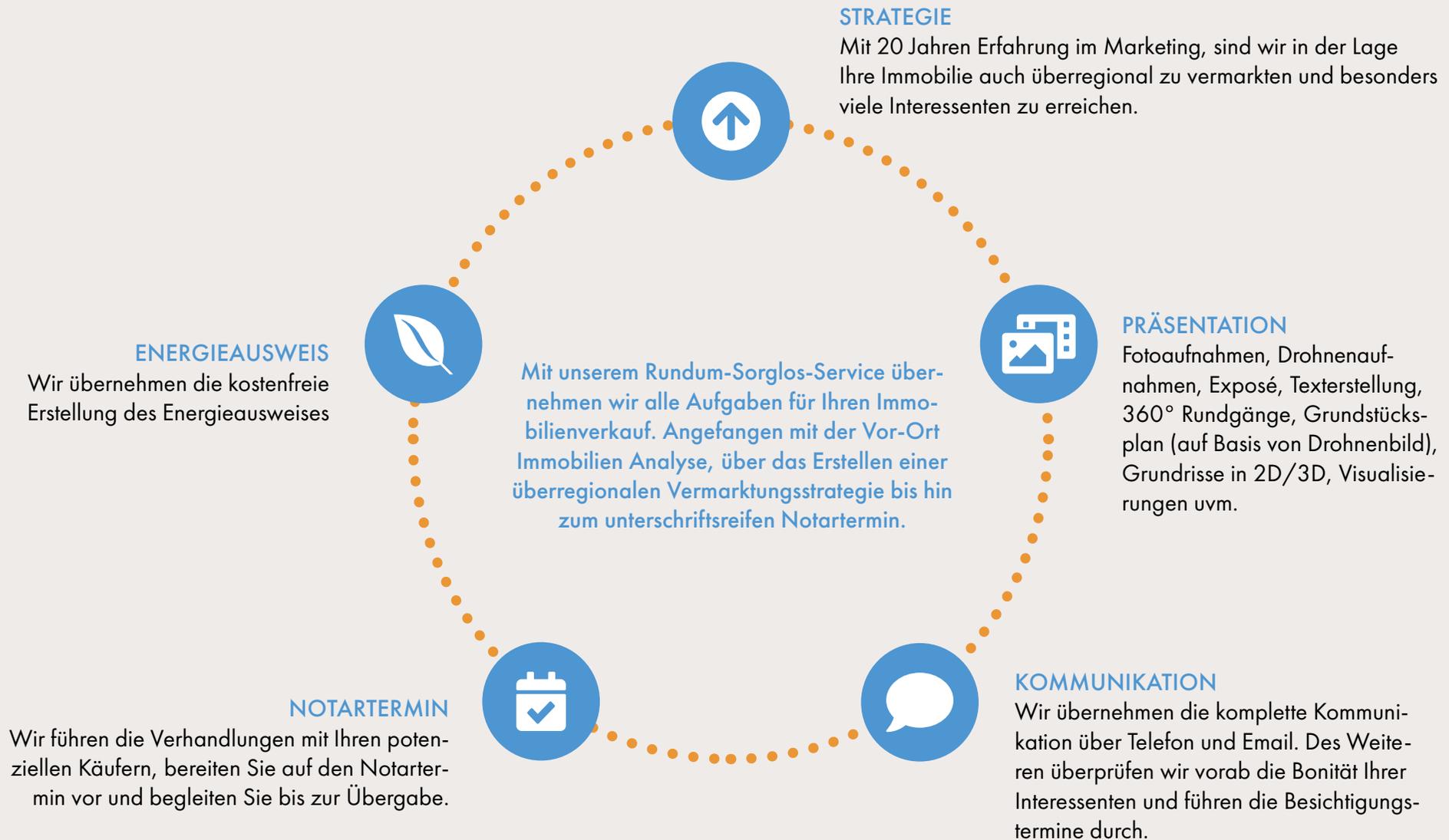
- 11 Apotheke
- 12 Ärztezentrum
- 13 St. Hedwig-Krankenhaus

## ANBINDUNG

- 14 Tram 12/M1
- 15 S-/U-Bhf. Friedrichstraße
- 16 Busse 147/N6



trendy**KONTAKT**





trendyANFRAGEN



---

### HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44  
r.lindenau@trendyimmo.de

**Inhaber**  
Michael Feike

Reudnitz 23a  
15848 Friedland

[www.trendyimmo.de](http://www.trendyimmo.de)

### PROVISION

Die Außenprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

### HAFTUNG

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH / [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com/) /  
Karte: [openstreetmap.org](https://openstreetmap.org)

### **WEITERGABEVERBOT**

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### **EIGENTÜMERANGABEN**

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### **DOPPELTÄTIGKEIT**

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### **HAFTUNGSBEGRENZUNG**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Ver-

halten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### **VERJÄHRUNG**

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### **GERICHTSSTAND**

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### **VERBRAUCHERSCHLICHTUNGSSTELLE**

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

