



MODERN AUSGESTATTETE EIGENTUMSWOHNUNG IN LAUFDISTANZ ZUM S-BAHNHOF KARLSHORST

Umfassend sanierte Altbau-Wohnung im Hochparterre mit hohen Decken, zwei Balkonen, Fußbodenheizung, modernem Bad und Gäste-WC, offener Wohnküche und doppelt verglasten Fenstern



BERLIN-KARLSHORST



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

HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44

r.lindenau@trendyimmo.de



trendyimmo
IMMOBILIEN & MARKETING

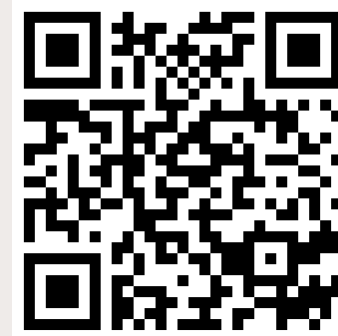


trendy360°



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/trendy-wohnung-karlshorst-2024>



- 5 trendy**ÜBERBLICK**
- 9 trendy**GRUNDRISS**
- 13 trendy**AUSSTATTUNG**
- 15 trendy**LAGE**
- 21 trendy**KONTAKT**





trendy**FAKTEN**



- 01** Umfassend sanierte und bezugsfreie Dreizimmerwohnung mit viel Licht und in West-Ausrichtung
- 02** Hochwertige Ausstattung: Modernes Bad und WC, Fußbodenheizung, doppelt verglaste Fenster u.v.m.
- 03** Außenbereich inklusive: Zwei überdachte Balkone mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- 04** Luftiges Wohnen: Deckenhöhen von bis zu 2,95 m
- 05** Seniorenfreundliches Leben: Wohnung im Hochparterre ohne Schwellen zwischen den Räumen
- 06** Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: Familienwohnen, WG oder Single/Pair-Haushalt
- 07** Attraktive Kapitalanlage: Hohe Mieteinnahmen, Wertsteigerung und Sicherheit der Neuvermietung
- 08** ÖPNV in Laufdistanz: Bus (269), Tram (21, 27, 37, M17) und S-Karlshorst (S3) - nahe U-Tierpark (U5)
- 09** Entspanntes Einkaufen: Verschiedene Lebensmittelmärkte inkl. Denns in fußläufiger Nähe
- 10** Kinderfreundliche Lage: Von der Kita bis zur Uni alles zu Fuß/mit Fahrrad erreichbar



trendyECKDATEN

Kaufpreis	299.500,00 €	Balkone	2
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.	Stellplatz	Nein
Immobilientyp	Eigentumswohnung	Einbauküche	Nein
Postleitzahl	10318	Keller	Ja
Ort	Berlin	Baujahr	1936
Etage	Hochparterre	Heizungsart	Fußbodenheizung
Wohnfläche	75,16 m ²	Energieträger/-klasse	Nah-/Fernwärme
Wohn-/Nutzfläche	77,66 m ²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Grundstücksfläche	45.940,00 m ²	Endenergieverbrauch	84 kWh/(m ² *a)
Zimmer	3	Hausgeld	390,88 €/Monat
Schlafzimmer	2	Inst.-Rücklage Haus	69.690,74 €
Bäder	2	Inst.-Rücklage Dach	89.477,29 €

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.



trendy**STATEMENT**

WISSENSWERTES ZUR WOHNUNG

Die vollständig sanierte und moderne Dreizimmerwohnung im Altbau-Stil befindet sich im Hochparterre eines ehemaligen Kasernen-Gebäudes. Zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit offener Wohnküche, ein Bad, ein zusätzliches WC und ein Abstellraum nahe der Küche beherbergt die Wohnung. Dabei zeigt sie sich hochwertig und stilvoll ausgestattet.

Neben den beiden Balkonen, die nach Westen ausgerichtet sind und aus einem Schlafzimmer und aus dem Wohnbereich betreten werden können, wird Sie auch die freundlich und helle Atmosphäre begeistern. Weite Fensterflächen und bis zu 2,95 m hohe Decken verleihen den Räumen ein besonderes Flair. Zu den Highlights gehört außerdem die Fußbodenheizung, die Sie in allen Räumen genießen werden. Außerdem erwarten Sie moderne Böden, Kassetten-Türen im Landhaus-Stil, doppelt verglaste Fenster, modern geflieste und ausgestattete Bäder und zwei Kellerabteile.



ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

Mit dieser Wohnung im beliebten Berlin-Karlshorst erwerben Sie eine sichere, langfristige und renditestarke Kapitalanlage. Jeder dritte Wohnungssuchende in dem Lichtenberger Stadtteil schaut sich nach einer Dreizimmerwohnung um. Besonders beliebt sind dabei Wohnungsgrößen zwischen 70,00 m² und 90,00 m². Mit Ihrer Dreizimmerwohnung sprechen Sie daher eine breite Zielgruppe (inkl. Studenten der HTW und Senioren) an und dürfen sich nach einem Auszug über eine umgehende Neuvermietung freuen.

Zusätzlich entwickelt sich das Preisniveau von Bestandswohnungen außerordentlich positiv. So sind die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungen in Karlshorst in den letzten fünf Jahren um 22,80% gestiegen. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die durchschnittlichen Nettokalt-Mieten um 31,40%. Das derzeitige Mietniveau von Bestandswohnungen dieser Größe liegt in Karlshorst bei 11,00 €/m². Mit dieser top-sanierten Wohnung werden Sie voraussichtlich deutlich höhere Mieteinnahmen von bis zu 15,00 €/m² erzielen können. Vermieten Sie an Studenten, sind voraussichtlich höhere Einnahmen möglich.

ZENTRALE LAGE

Das Wohnhaus befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel zwischen Biesendorfer Sand und S-Bahnhof Kaulsdorf. Verschiedene Öffis wie Busse, Tram, U- und S-Bahn (U3/S5) sind sehr schnell erreichbar. Kitas, Schulen, ein Gymnasium und die Hochschule für Technik und Wirtschaft befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Vier Lebensmittel- und ein Biomarkt befinden sich am S-Bahnhof Karlshorst. Bis zu Einkaufszentren wie dem Forum Köpenick fährt man nur wenige Minuten. Über die B1 und die B96A gelangt man schnell in das Zentrum.



trendy**GRUNDRISS**



trendyGRUNDRISS



Wohnzimmer	27,92 m ²
Küche	7,59 m ²
Schlafzimmer 1	11,12 m ²
Schlafzimmer 2	11,22 m ²
Bad 1	3,10 m ²
Bad 2	4,53 m ²
Flur	4,24 m ²
Lagerraum	2,94 m ²
Balkon 1 (50% von 2,50 m ²)	1,25 m ²
Balkon 2 (50% von 2,50 m ²)	1,25 m ²
Wohnfläche	75,16 m²
Balkon 1 (50% von 2,50 m ²)	1,25 m ²
Balkon 2 (50% von 2,50 m ²)	1,25 m ²
Nutzfläche	77,66 m²

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



Schlafzimmer 1



Wohnen, Küche, Lager, Eingang



Schlafzimmer 2



Wohnen & Balkon



Küche



Armatur am Waschbecken



Bad 2



Duschabtrennung



Bad 1



Bad 1



trendy**AUSSTATTUNG**



BÄDER

- Modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Modern gefliestes Gästebad mit Waschtisch und WC

BALKONE

- Überdachte Balkone zur Abendsonne hin ausgerichtet
- Zugang vom Wohnzimmer und aus einem Schlafzimmer
- Mit offenem feuerverzinktem Stahlgeländer
- Inkl. Stromanschluss

BÖDEN

- Laminat: Wohnzimmer/Küche, Flur, Schlafzimmer
- Fliesen: Bäder
- Aluminium-Riffelblech: Balkone

DECKENHÖHE

- Bis ca. 2,95 m

FENSTER

- Moderne doppelt verglaste Isolierglas-Holzfenster
- Inkl. moderner Fensterhebel und Sprossen

HAUSTECHNIK

- Zahlreiche Steckdosen und Netzwerkanschlüsse
- Gegensprechanlage nahe der Wohnungstür
- Licht-Deckenauslässe in allen Räumen
- Lt. Telekom: Ab 02.2025 Glasfaser (bis zu 1.000 Mbit/s)

HEIZUNG

- Zentrale Fern-/Nahwärme aus dem Jahr 2011
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

STAURAUUM

- Abstell-/Lagerraum neben der Küche
- Zwei Kellerräume

TÜREN

- Innentüren: Moderne und weiß furnierte Kassettentüren
- Wohnungstür: Moderne Tür mit Türspion

WÄNDE/DECKEN

- Mit Malervlies versehen und geweißt
- Fliesen in den Bädern
- Fliesenspiegel in der Küche





trendy**LAGE**



trendyEINKAUFEN



Ein Spaziergang entlang der Rheinsteinstraße führt Sie zu einer vielfältigen Auswahl an Lebensmittelmärkten rund um den S-Bahnhof Karlshorst. Es erwarten Sie u. a. EDEKA, ALDI, Netto und PENNY. Bio-Liebhaber profitieren vom ebenfalls dort ansässigen Denns BioMarkt. Zudem liegt die Kaufland-Filiale Berlin-Friedrichsfelde nur zehn Autominuten entfernt und bietet Ihnen ein umfassendes Sortiment an Produkten.

Das Biesdorf-Center mit über 35 Geschäften hält Wichtiges für den täglichen Bedarf bereit - einschließlich Modegeschäften wie KiK und Takko Fashion sowie Kaufland und die Drogerie Müller. Reicht Ihnen das nicht, besuchen Sie das beliebte Forum Köpenick. In dem zwölf Fahrminuten entfernten Einkaufszentrum freuen sich u. a. Saturn, C&A und Douglas auf ihren Besuch.

Zweimal wöchentlich können Sie den Wochenmarkt in Karlshorst besuchen, wo eine große Auswahl an frischen, regionalen Bio-Produkten angeboten wird. Mit dem Fahrrad benötigen Sie lediglich vier Minuten, um dorthin zu gelangen.



Zwei Gehminuten von Ihrer zukünftigen Wohnung entfernt liegt die nächste Bushaltestelle. Von hier verkehrt die Linie 296 und bringt Sie schnell zum S- und U-Bahnhof Lichtenberg oder zur S-Bahn-Station Karlshorst, die Sie auch in knapp 15 Minuten zu Fuß erreichen können. Von dort bringt Sie die S3 einmal durch Berlin u. a. bis nach Spandau. Richtung Osten fahren Sie über Köpenick und Friedrichshagen bis nach Erkner.

Darüber hinaus befinden sich die Tramlinien 21, 27, 37 und die M17 in unmittelbarer Nähe. Innerhalb von sechs Fahrradminuten gelangen Sie außerdem zur U-Bahn-Station Tierpark, von der aus die U5 eine schnelle Verbindung durch Berlin und durch Hellersdorf-Marzahn bis nach Hönow ermöglicht.

Autofahrenden sichern die B1 und B96A in Verbindung mit der A113 eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtzentrum. Bis zum Alexanderplatz fährt man rund 20 Minuten. Der Potsdamer Platz ist nach ca. 30 Minuten Fahrzeit erreicht und bis zum Kurfürstendamm ist man etwa 40 Minuten unterwegs. Nach etwa 25 Minuten Fahrzeit parken Sie Ihr Auto am Flughafen BER.





trendy**FAMILIENFREUNDLICHKEIT**



Für Familien bietet Karlshorst eine hervorragende Infrastruktur. Die Kita „Grashüpfer“, die Kita "Villa Pixie" und viele weitere Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Richard-Wagner-Grundschule ist nur vier Autominuten entfernt, während die Lew-Tolstoi-Grundschule in drei Fahrminuten und die Karlshorster Schule in sechs Minuten Fahrzeit erreichbar sind.

Weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Georg-Klingenberg-Schule und das Hans-und-Hilde-Coppi-Gymnasium bereiten Ihre Kinder auf die nächsten schulischen Schritte vor. Auch die Hochschule für Technik und Wirtschaft präsentiert ein umfassendes Studienangebot für Bachelor- und Masterstudierende.

Zudem hält der TSV Karlshorst e. V. ein umfangreiches Angebot an sportlichen Aktivitäten für Kinder bereit, darunter Badminton, Basketball, Handball und Volleyball. Ein moderner Spielplatz befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bieten das FEZ in der Wuhlheide und der Tierpark Berlin ein spannendes Ausflugsprogramm in unmittelbarer Nähe.



Für Naturliebhaber ist das Naturschutzgebiet Biesenhorster Sand in nur 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine einzigartige Möglichkeit während eines Spaziergangs, die unberührt scheinende Ruhe der Natur inmitten der Großstadt zu genießen. Hier können Sie die Vielfalt der Biotope und geschützten Tierarten bewundern.

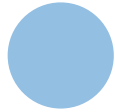
Der Tierpark Berlin ist nur sechs Fahrminuten entfernt und garantiert für Groß und Klein spannende Erlebnisse. Darüber hinaus sorgt das FEZ mit Schwimmbad, Freibad, Konzertlocation, zahlreichen Spielplätzen usw. für viel Abwechslung. Wer es noch aktiver mag, kann die Lasertag Arena Schönevide in nur zwölf Autominuten besuchen. Möchten Sie beim Sport zuschauen, besuchen Sie die Trapprennbahn Karlshorst oder die Alte Försterei.

Für kulturelle Abwechslung sorgt das nahegelegene Kulturhaus Karlshorst mit einem abwechslungsreichen Programm aus Musik, Theater, Literatur, Puppenspiel und Ausstellungen für alle Altersgruppen. Auch Kinder kommen hier regelmäßig auf ihre Kosten.





trendyLAGE



IMMOBILIE

01

EINKAUFEN

EDEKA

02

Denns BioMarkt

03

PENNY

04

KITA

KiTa "Grashüpfer"

05

Kita "Villa Pixie"

BILDUNG

06

Low-Tolstoi Europa-Grundschule

07

Hans-und-Hilde-Coppi-Gymnasium

FREIZEIT

08

Biesenhorster Sand

09

Trabrennbahn Karlshorst

10

Volkspark Wuhlheide (FEZ usw.)

GESUNDHEIT

11

Div. Hausärzte

12

Kinderarzt

13

Apotheke

ANBINDUNG

14

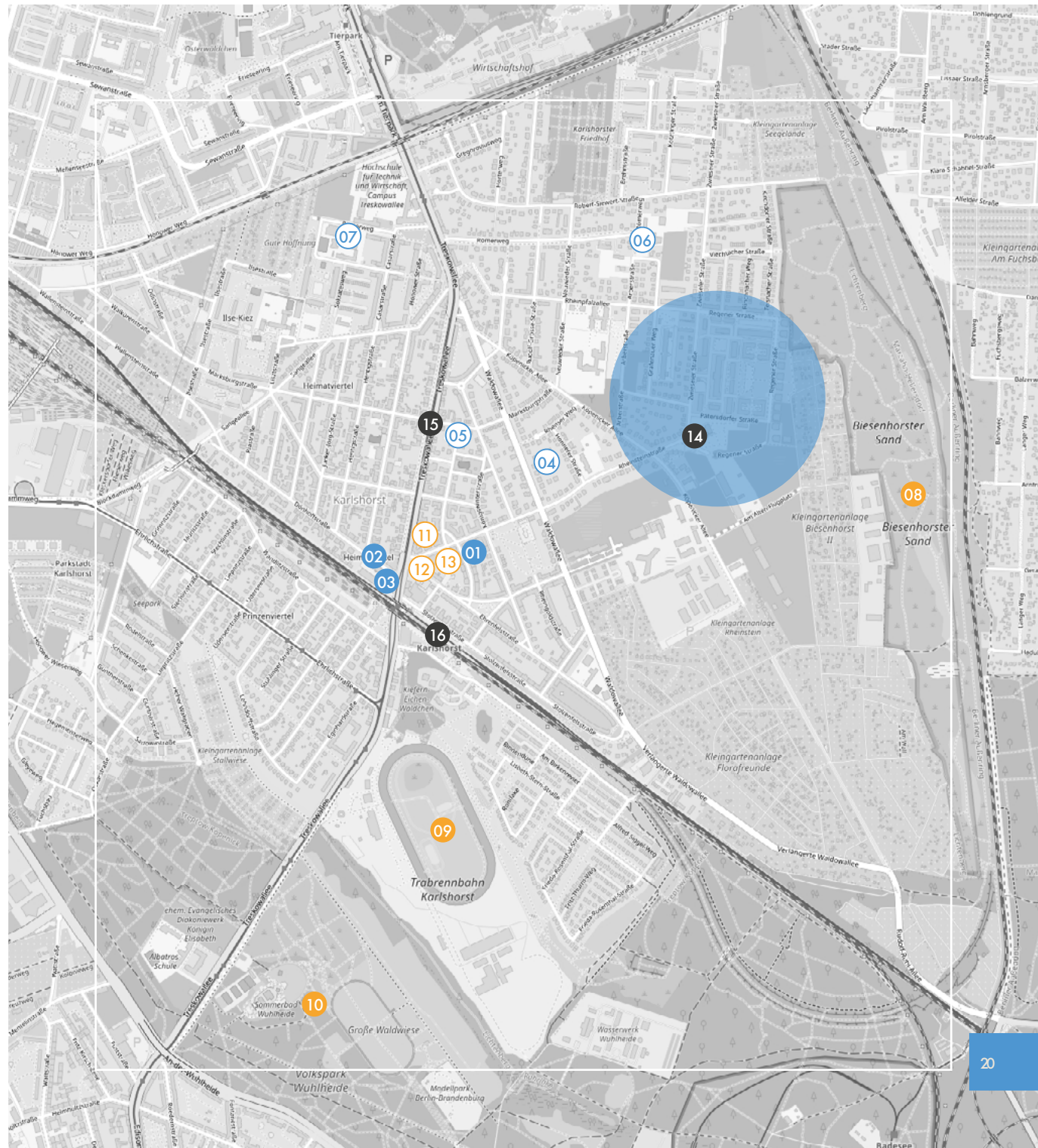
Bus (296)

15

Tram (21, 27, 37, M17)

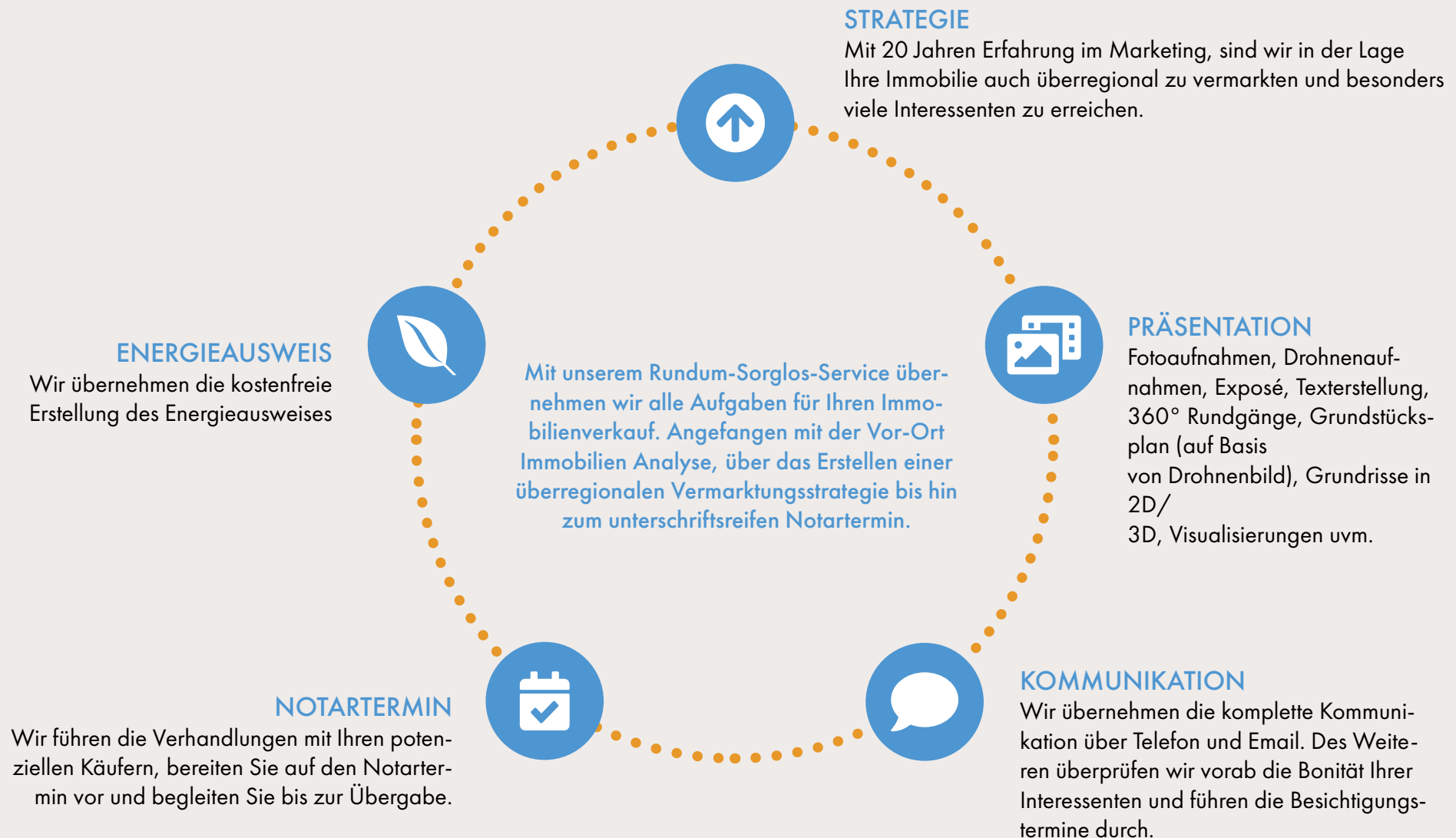
16

S-Bahnhof Karlshorst (S3)





trendy**KONTAKT**





trendy**ANFRAGEN**



HERR RALF LINDENAU

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

Inhaber
Michael Feike

Reudnitz 23a
15848 Friedland

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.

Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH / stock.adobe.com /
Karte: 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.

