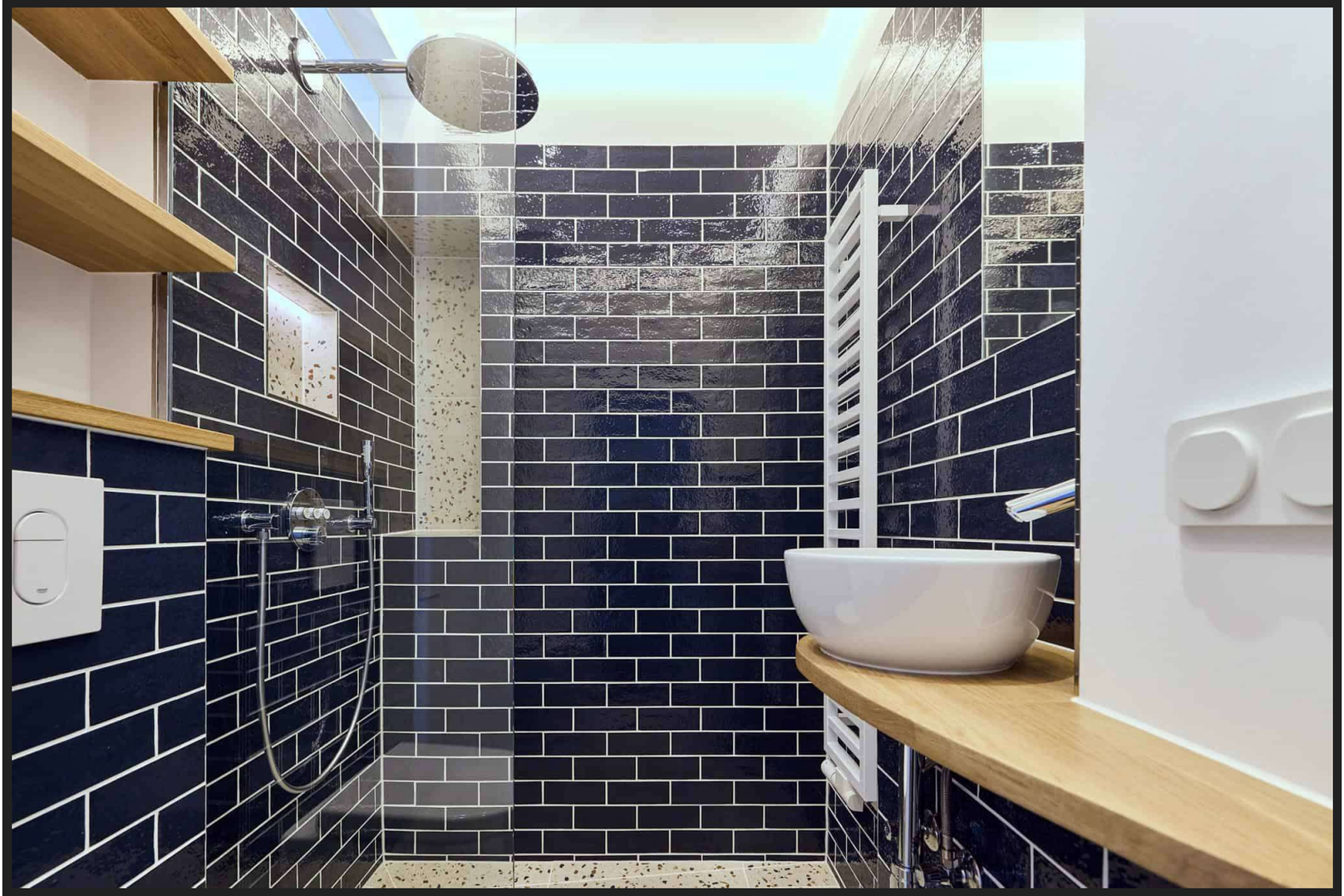
Berlinobilie 24
- Waldenserstrasse 6

Besichtigung buchen

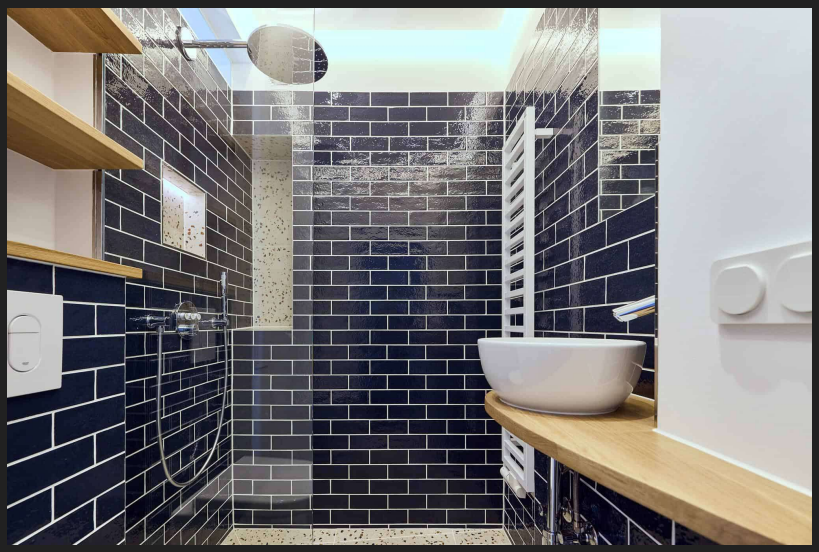


Erstbezug in Berlin Mitte / Saniertes Eckhaus mit Zentralheizung / 2-Zimmer / 2.OG mit Balkon / Ausblick auf St.Paulus Kirche / Toplage in Moabit an den Arminiushallen und der Turmstrasse / Bad mit Regendusche / Terrazzofliesen und Eichenparkett / Optimaler Grundriss / Neue Doppelisolierglasfenster aus Holz / Café vor der Tür / Provisionsfrei vom Familienunternehmen

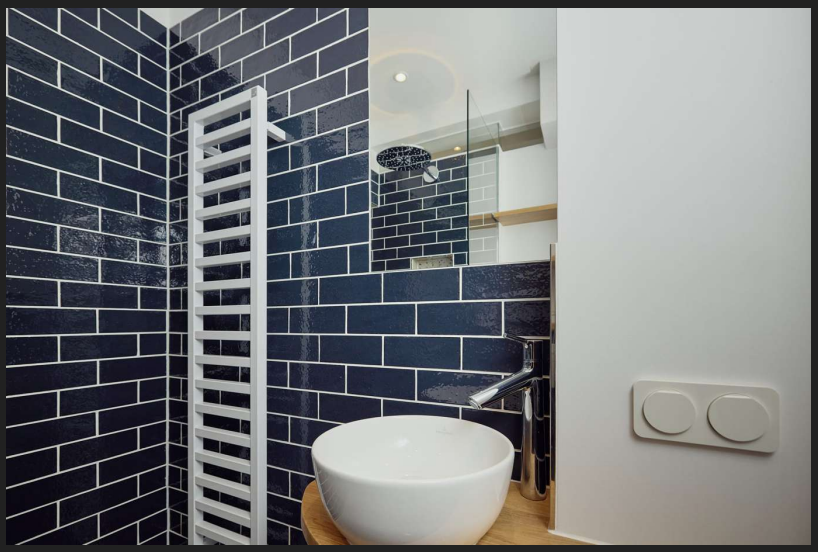
Kerninformationen

Adresse	Waldenserstrasse 6 in 10551 Berlin Mitte	**Zustand**	2026 Sanierter Erstbezug
Preis	299.000€	**Provision**	Provisionsfrei
Fläche	45,02 m²	**Zimmer**	2 Zimmer + Küche + Bad + Balkon
Baujahr lt. Energieausweis	1957	**Etage**	2
Hausgeld	206€	**Bezugsfrei**	sofort

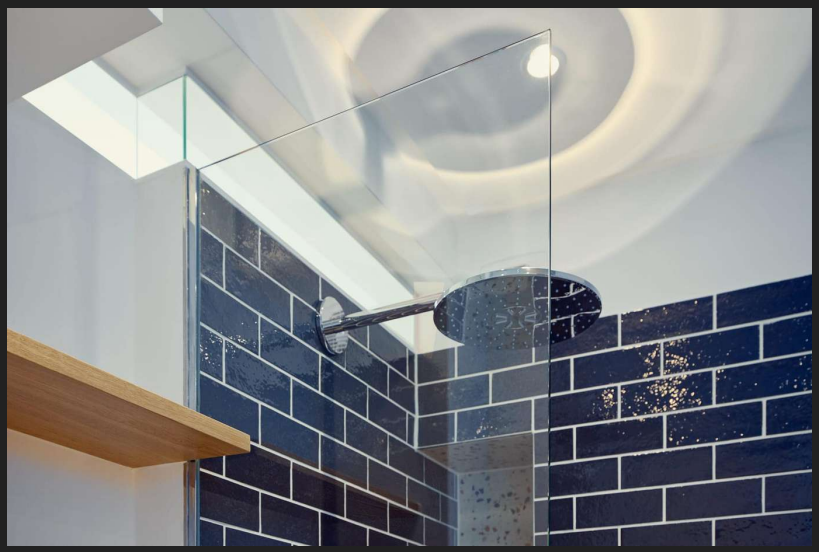
Bilder



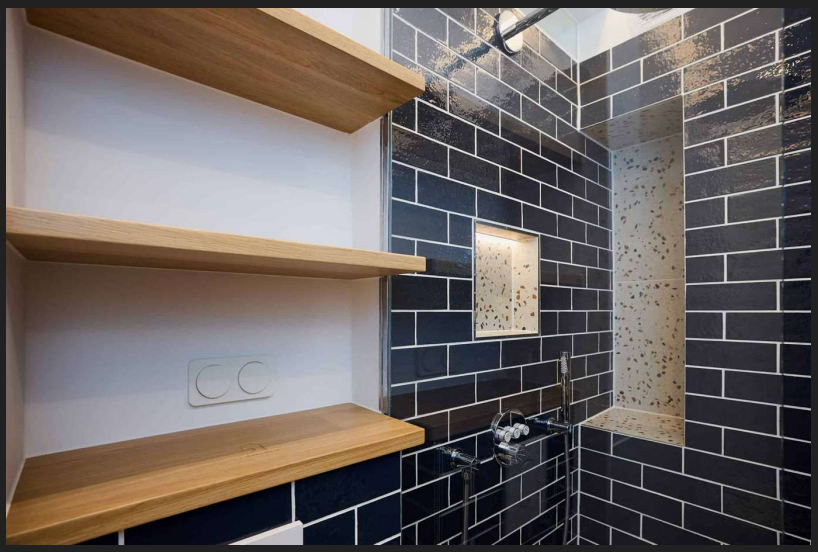
Das Bad



Waschbecken + Spiegel

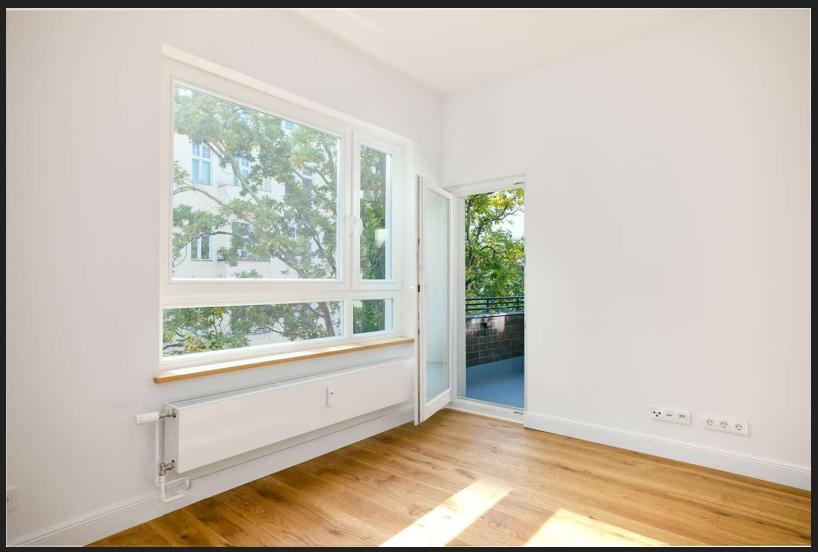


Das Oberlicht

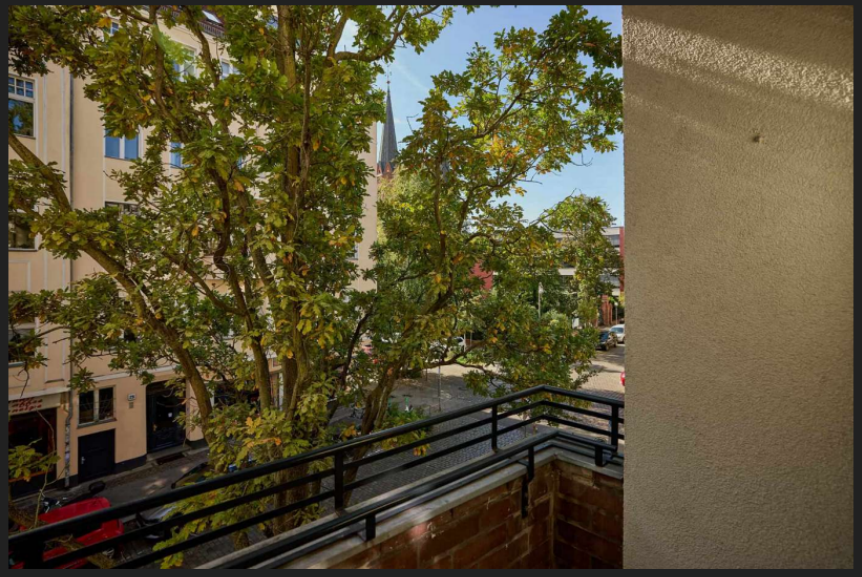


Die Eichenablagen + Shampoofächer

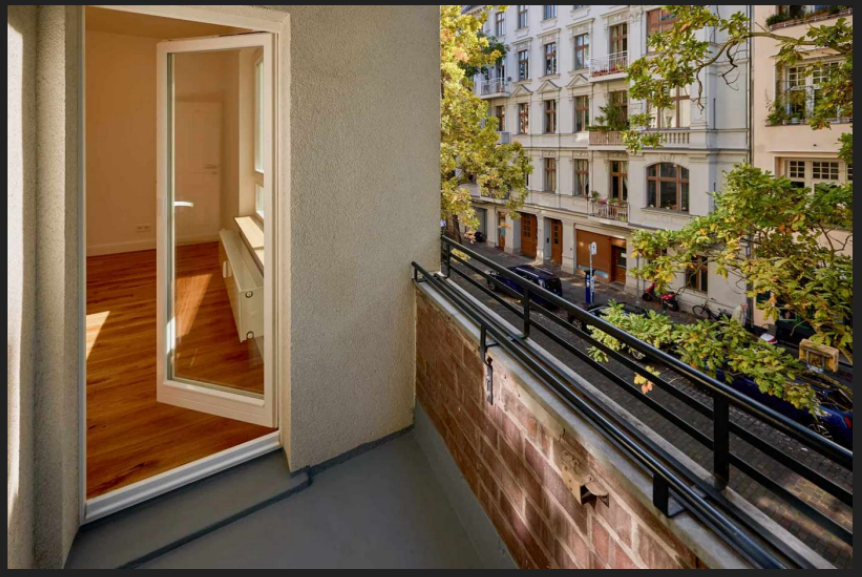
Wohnzimmer



Wohnzimmer + Balkon

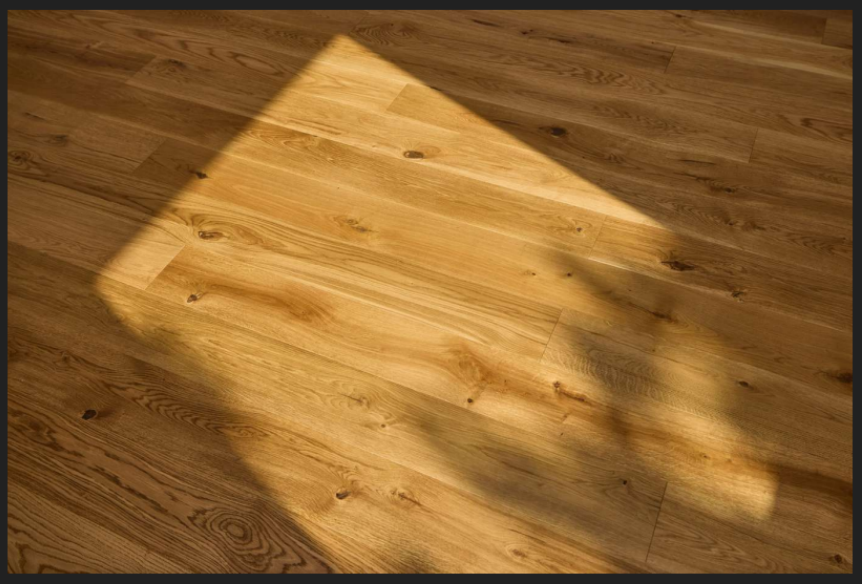


Balkonaussicht



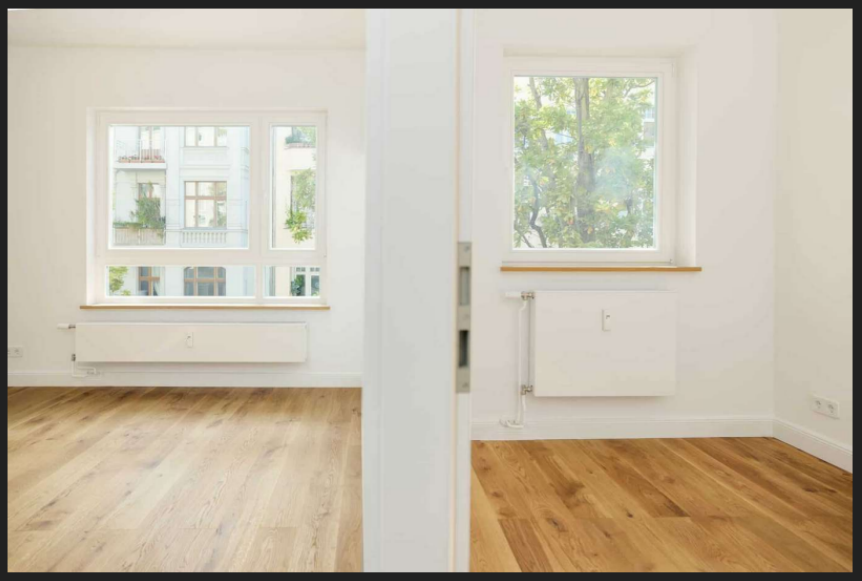
Balkon + Strasse + Wohnzimmer

Wohnzimmer Ansicht 2



Eichenparkett

Schlafzimmer



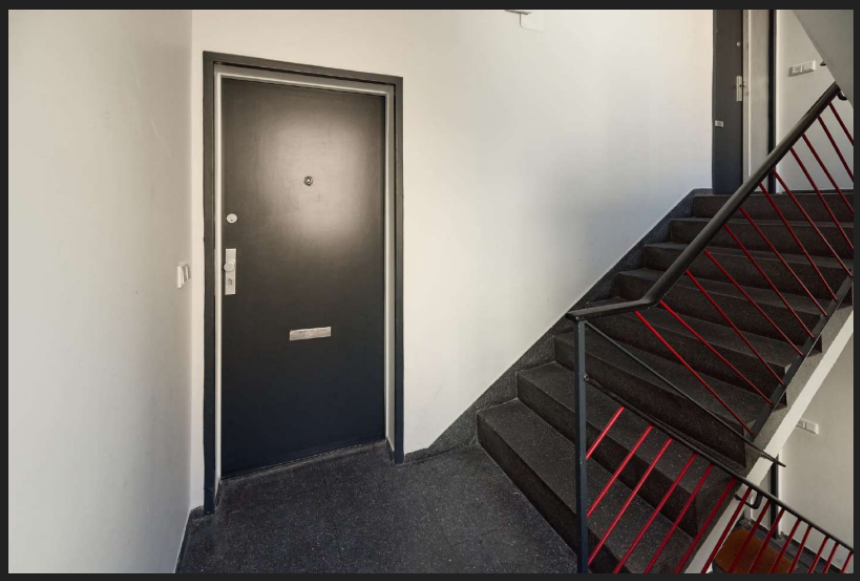
Beide Zimmer

Flur + Nische + Wohnzimmer

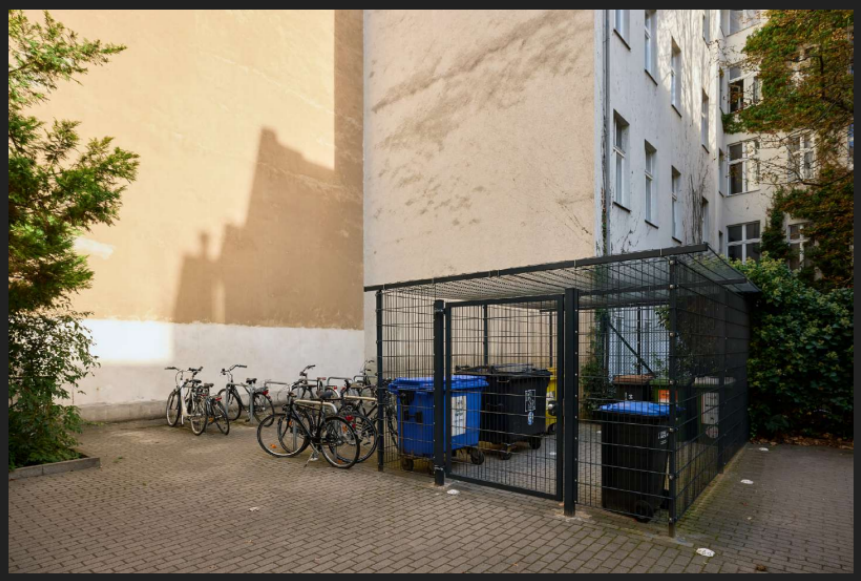
Wohnungstür + Flur

Küche mit Terrazzoboden

Bodenfliese Terrazzo + Eichenparkett



Das sanierte Treppenhaus

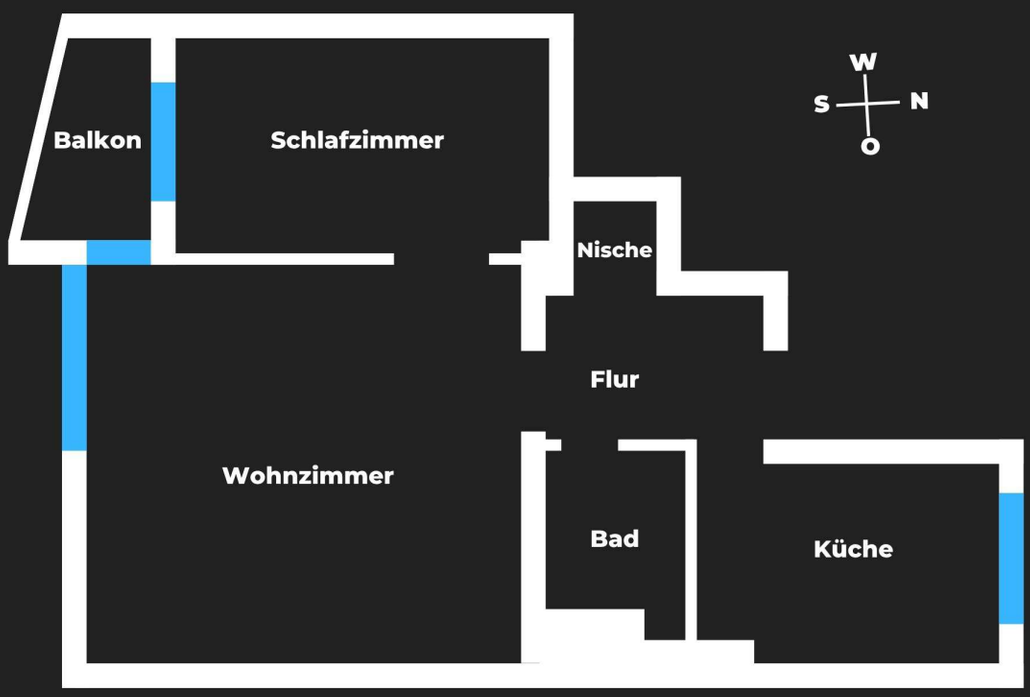


Fahrradstellplätze + Müllplatz

Das Eckgrundstück

Das sanierte Eckhaus

Grundriss



Objektdaten

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich in Moabit in einem Eckhaus von 1957, welches zuletzt saniert wurde. Das Haus liegt in der verkehrsberuhigten Waldenserstrasse mit Bäumen und klassischen Berliner Altbauten. Über die Einfahrt und den Garten gelangt man über das sanierte Treppenhaus zu der im 2.OG liegenden, lichtdurchfluteten Wohnung mit Balkon, welche zum ruhigen Hof und zur grünen Straße ausgerichtet ist. Auf dem Balkon, welcher Richtung Süden ausgerichtet, lässt sich das Treiben auf der Strasse beobachten sowie der Blick auf die St.Paulus Kirche genießen. Der Grundriss ist sehr effizient, was sich in der wandintegrierten Nische und den optimalen Zimmergrößen zeigt. Besonders ist der Blick aus dem großen Fenster im Wohnzimmer Richtung Westen. Vom Flur gehen neben den Zimmern das Bad und die Küche ab. Beide sind mit Terrazzo Bodenfkiesen versehen. Das Bad ist ein Unikat mit maßgefertigtem Oberlicht, einer Regendusche sowie einem freistehenden Waschbecken auf einer Eichenablage vor einem maßgefertigtem Spiegel. Ein Designheizkörper sorgt für die Wärme im Bad, in den Zimmern sowie der Küche sind neue Kermi Heizkörper installiert. Im Haus gibt es zudem ein Kellerabteil, welches der Wohnung zugeordnet ist. Die Eigentümergemeinschaft ist konstruktiv, zudem gibt es keinen Mehrheitseigentümer. Verwaltet wird das Haus von einer schnell erreichbaren Hausverwaltung, welche das Objekt gut kennt und nachhaltig weiterentwickelt. Insgesamt ist das Haus in einem gepflegten Zustand. Hervorzuheben ist, dass das Haus eine Zentralheizung hat.

Folgende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

2016

- Erneuerung der Hausfassade

2018

- Erneuerung der Hauselektrik und anschließende Treppenhaussanierung

2025

- Erneuerung des Müllplatzes / eine Müllumhausung wurde gebaut

Ausstattung

+ Lichtdurchflutet durch große, neue Holz-Doppelisolierglas Fenster
+ Neue Wasserleitungen und Anschlüsse in Küche und Bad
+ Neue Türen und Beschläge
+ Balkon (überdacht) mit Blick auf die St.Paulus Kirche und in die ruhige, grüne Strasse Richtung Süden
+ Fensterablagen aus Eiche
+ Neues Eichenparkett, schwellenlos verlegt
+ Neue Design-Heizkörper von Kermi
+ Neue Elektrik, Steckdosen und Schalter von Berker
+ Warme Spotlichter in Küche, Flur und Nische sowie Bad
+ Wandintegrierte Nische im Flur für die Garderobe
+ Terrazzo Bodenfliesen in der Küche, schwellenlos zum Flur
+ Gespachtelte und doppelt weiß gestrichene Wände

Bad:
+ Regendusche mit zusätzlicher Handbrause
+ Wandintegriertes, beleuchtbares Shampoofach
+ Designheizkörper mit Handtuchhalter
+ Maßangefertigter, wandintegrierter Spiegel bis zur Decke
+ Maßgertigtes Oberlicht im Bad für Tageslicht
+ Italienische Wandfliesen in Blau im Versatz verlegt
+ Terrazzo Bodenfliesen
+ Freistehendes Waschbecken von Villeroy&Boch auf Eichenholz
+ WC von Villeroy & Boch mit Softclose Deckel
+ Vier Eichenablagen als Abstellfläche
+ Indirekte Beleuchtung umlaufend und in dem wandintegrierten Shampoofach
+ Hochwertige Dusch & Waschbecken-Armaturen von Grohe in Chrom
+ Vier Steckdosen

Lage

Moabit gilt aufgrund seiner zentralen Lage und kulturellen Vielfalt als hoch attraktiv. Zuletzt wurde die Straßenbahnlinie der M10 bis zur Turmstrasse verlängert (3 min von der Wohnung). Die Arminiushallen, Moabiter Baudenkmal, sind das kulinarische Zentrum des Kiez, wo frische Lebensmittel eingekauft oder auch direkt zubereitet werden können. Es lassen sich in den vielen kleinen Cafés wie dem „Blumentischlerei“ wunderbare Stunden verbringen. Zudem läd der Unionpark direkt bei der Wohnung oder auch das Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZKU) zum Verweilen im Grünen ein. Wer es etwas belebter mag, findet auf der Turmstraße, vom Bolt Supermarkt bis zur Biocompany eine eine große Geschäfts- und Lokalauswahl sowie Dienstleistungen, wie z.B. Arztpraxen, Apotheken und Busstationen. Auf der Lessingbrücke über die Spree geht es an der Siegessäule vorbei zum Tiergarten für Spaziergänge oder sportliche Läufe. Für Entspannung im SPA ist das Vabali die Adresse in Berlin und genau wie der Hauptbahnhof nicht weit entfernt.

Alles Lebenserfreuliche ist zu Fuß in ca. 5 min von der Wohnung zu erreichen.

Einzelhandel
+ Rewe, Edeka, Eurogida, Bolu
+ Biocompany und LPG
+ Arminiushallen
+ DM und Apotheken

Bildung
+ Technische Universität Berlin
+ Kurt-Tucholsky Bibliothek

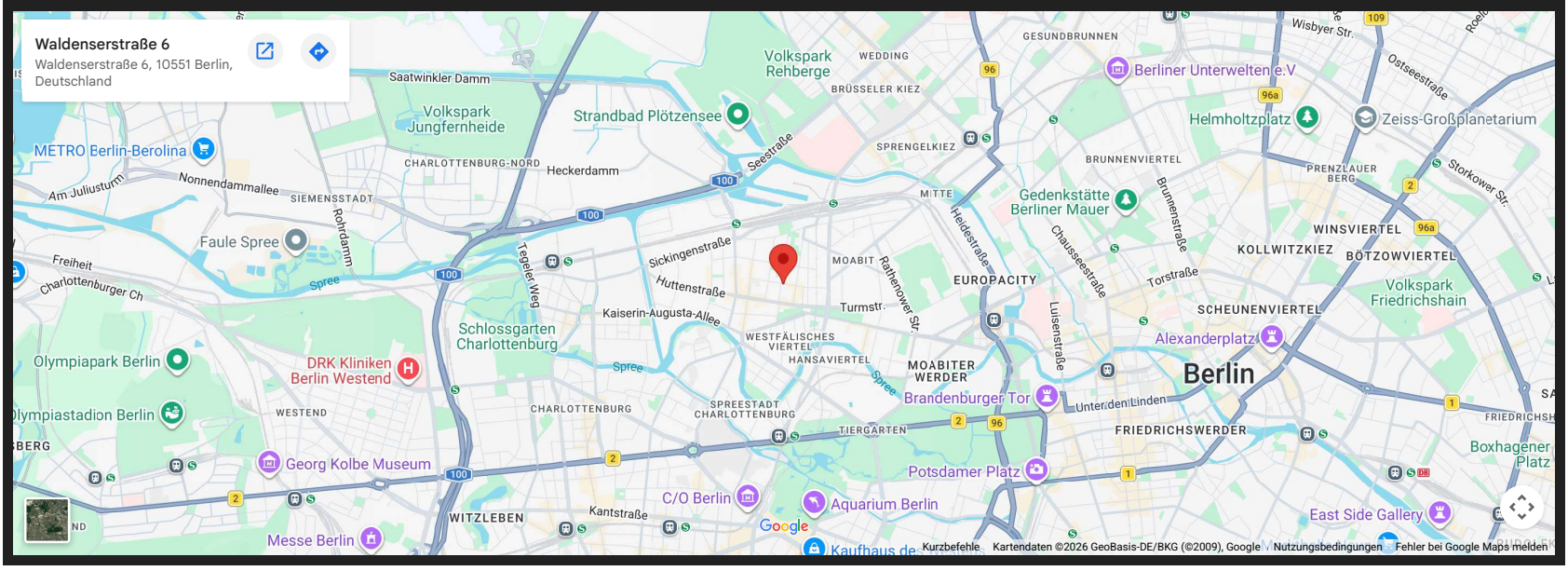
Café/Bäckerei
+ Kuchentischlerei
+ Café Wunder
+ Domberger Brotwerk Moabit

Restaurants:
+ vielfältige Auswahl in den Arminiushallen (z.B. der Schmarrnkaiser“)
+ Paris Moskau (International, Gehoben)
+ Sugar Tapas Bar (Spanisch)

Erholung/Freizeit:
+ Unionspark
+ ZKU Moabit

+ Tiergarten

Verkehrsanbindung (sehr gut):
+ U-Bahnhof Turmstrasse (U9)
+ S+U-Bahnhof Westhafen (Ringbahn S41/S42 und U9)
+ Busstation Turmstrasse (sämtliche Linien)
+ Strassenbahnstation Turmstrasse (Linie M10)



Infrastruktur

Balkon	Vorhanden	**Fahrstuhl**	–
Stellplatz	Fahrradstellplatz	**Keller**	Vorhanden und geräumig

Energieausweis

Heizungsart	Zentralheizung	**Energieträger**	Gas
Verbrauch	150,5 kwh / (m² * a)	**Energieausweis**	Liegt zur Besichtigung vor

Weitere Informationen

Art	Eigentumswohnung	**Deckenhöhe**	ca. 2,80m
Eigentümer	Kein Mehrheitseigentümer in dieser Wohnungseigentümergemeinschaft	**Qualität**	Gehoben und Hochwertig

Jetzt Online Besichtigung buchen

Ihr Ansprechpartner: Marten Letsch

Wenn Sie das Exposé ausdrucken wollen, kontaktieren Sie uns und wir lassen Ihnen ein umweltfreundliches Format zukommen.

Ansprechpartner & Besichtigung

Email: marten@berlinobilien.de

Mobil: 01754893416

PDF