

Berlin / Wartenberg

## 2-Zimmerwohnung, 1 Etage in Wartenberg, mit eingetragenen Wohnrecht

Objektnummer: 25306018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25306018  |
| Wohnfläche   | ca. 51 m² |
| Etage        | 1         |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1987      |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 159.000 EUR                                                               |
| Wohnung            | Etagenwohnung                                                             |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche | ca. 51 m²                                                                 |
| Ausstattung        | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 60.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1987          |



Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Ein erster Eindruck

Eigentumswohnung mit Wohrecht in Berlin-Wartenberg! Diese gemütliche 2-Zimmer Wohnung liegt im ersten Stock eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt 12 Parteien. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für gemütliche Stunden. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und kann ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden, ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Das Badezimmer mit Dusche sorgt für tägliche Erfrischung, während die Küche funktional eingerichtet ist und genug Platz für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte bietet. Ein weiteres Plus ist das Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung hat Wohnrecht ohne Mietzahlung auf Lebenszeit, für die 88 jährige Mieterin. Kosten (Hausgeld, Rücklagen, Grundsteuer) werden von der Bewohnerin getragen. Erleben Sie die Vorzüge dieser charmanten Wohnung in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Berlin-Wartenberg.



Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Ausstattung und Details

### Wohnrecht:

Gemäß § 1093 BGB ist ein dinglich gesichertes, lebenslanges Wohnrecht zugunsten der derzeitigen Bewohnerin im Grundbuch eingetragen. Das Wohnrecht ist nicht übertragbar und nicht ablösbar. Eine Kündigung durch den Erwerber ist nicht möglich.

### Nutzung:

Die Wohnung kann vom Erwerber nicht selbst genutzt oder vermietet werden, solange das Wohnrecht besteht. Das Wohnrecht umfasst das alleinige Nutzungsrecht an der Wohnung.

### Kapitalanlage:

Aufgrund des Wohnrechts erfolgt der Verkauf zu einem entsprechend reduzierten Kaufpreis, der die eingeschränkte Verfügbarkeit berücksichtigt. Es bestehen keine laufenden Mietzahlungen durch die wohnberechtigte Person.

Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Alles zum Standort

Die Straße befindet sich im Stadtteil Wartenberg im Nordosten von Berlin. Wartenberg ist ein ruhigerer Bezirk mit einem Mix aus Wohn- und Gewerbegebieten. Hier sind einige Details zur Lagebeschreibung und Infrastruktur in diesem Bereich: Verkehrsanbindung: Wartenberg ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es gibt mehrere Buslinien, die durch den Bezirk verlaufen, und die S-Bahn-Linie S75 verbindet Wartenberg mit dem Stadtzentrum von Berlin. Einkaufsmöglichkeiten: In der Nähe gibt es einige lokale Geschäfte die fußläufig zu erreichen sind, die den täglichen Bedarf decken. Für größere Einkäufe könnten Bewohner zum Beispiel zum Einkaufszentrum "Hellersdorf Arcaden" fahren, das in der Nähe liegt. Freizeitmöglichkeiten: Wartenberg ist von Grünflächen und Parks umgeben, die sich für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten eignen. Es gibt möglicherweise auch einige lokale Restaurants, Cafés oder Bars für Unterhaltung und Geselligkeit. Bildungseinrichtungen: Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, die die Bildungsbedürfnisse der Bewohner abdecken. Gesundheitsversorgung: In der Umgebung befinden sich Arztpraxen, Apotheken und ein Krankenhaus oder medizinische Einrichtungen für die Gesundheitsversorgung.

Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 60.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66, 12623 Berlin  
Tel.: +49 30 89 62 90 90  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)