L&B Immobiliya EuRuS GmbH
Frankfurter Allee 18
10247 Berlin
Telefon 030 762 149 75 · WhatsApp 0162 100 85 16
info@immobiliya.de

WOHNUNG · KAUFEN · OBJEKT-NR. RS26

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohnkomfort

10553 Berlin · Moabit · genaue Adresse auf Anfrage

299.999 € Kaufpreis

Exposé als PDF

ZIMMER	WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ENERGIEKLASSE
2	76 m²	1892	D

Alle Daten im Überblick

Objekt-Nr.	rs26
Objektart	Wohnung
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung

Vermarktung	Kauf
Kaufpreis	299.999 €
Provision	3,57 %
Adresse	10553 Berlin, Moabit
Zimmer	2
Wohnfläche	76 m^2
Baujahr	1892
Etage	4. OG
Balkon/Terrasse	Nein
Aufzug	Nein
Stellplatz	Nein
Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen im Haus	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bad	Wanne, Fenster
Bodenbelag	Laminat
Qualität der Ausstattung	einfach
Verfügbar ab	sofort
Hausgeld	486,00 EUR
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr Anlagentechnik	1996

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieverbrauchskennwert	116,70 kWh/(m^2*a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	18.11.2013
Energieausweis: gültig bis	01.06.2028
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	4 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	14 Min.
Entfernung nächster Hauptbahnhof	3,9 km
Entfernung nächster Flughafen	31 km
Online seit	2.9.2026
Zuletzt aktualisiert	2.9.2026

Ausstattung

Hinweis zu den Fotos: Die Wohnräume sind auf einem Teil der Aufnahmen digital möbliert dargestellt (Home Staging). Die Wohnung steht leer und wird unmöbliert übergeben.

- Einbauküche
- Abstellraum
- Keller
- Badewanne
- Badezimmer mit Fenster
- Laminatboden
- Fernwärme

Beschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung eines gepflegten Altbaus bietet auf ca. 76 m^2 einen Grundriss, der vom ersten Moment an überzeugt. Die Räume sind großzügig geschnitten, wirken hell und harmonisch und schaffen eine Wohnatmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt.

Das Wohnzimmer wird von viel Tageslicht durchflutet und lädt zum Entspannen oder zu

gemütlichen Abenden mit Freunden ein. Das Schlafzimmer ist angenehm groß und bietet neben einem großen Kleiderschrank sogar noch Platz für einen kleinen Schminktisch oder eine gemütliche Leseecke/Schreibtischecke am Fenster.

Besonders praktisch ist der großzügige Abstellraum. Hier lassen sich nicht nur Alltagsgegenstände verstauen, er hilft auch dabei, die Wohnung bewusst aufgeräumt und stilvoll wirken zu lassen, sodass die Wohnräume ihre ganze Wirkung entfalten können, Platz für den Staubsauger und alle möglichen Dinge ist mehr als genug!

Auch der Flur ist schön großzügig geschnitten und vermittelt bereits beim Betreten der Wohnung ein angenehmes Raumgefühl. Die separate Küche bietet genügend Platz zum Kochen und eignet sich gleichzeitig wunderbar als gemütliche Wohnküche mit einem Essbereich.

Ein charmantes Detail ist das Badezimmer: Es verfügt über eine Badewanne und über ein klassisches Altbaufenster, das nicht nur für schönes Tageslicht sorgt, sondern auch ein komfortables Lüften ermöglicht, ein Detail, das heute längst nicht mehr selbstverständlich ist.

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche sowie Laminatböden ausgestattet. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, die eigenen Wohnideen umzusetzen. Durch den gelungenen Grundriss, die großzügigen Räume und den charmanten Altbaucharakter entsteht ein Zuhause mit viel Potenzial und einer ganz besonderen Atmosphäre.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Da die Wohnung derzeit leer steht, sind Besichtigungen jederzeit kurzfristig möglich.

Das monatliche Hausgeld beträgt 486 €.

Energieausweis (Pflichtangaben nach GEG)

D

Energieeffizienzklasse D

116,7 kWh/(m²·a) Endenergieverbrauch

Ausweisart	Energieträger	Baujahr Heizung
Verbrauchsausweis	KWK fossil	1996

Baujahr Gebäude
1892

Lage

Die Immobilie befindet sich im lebendigen Berliner Ortsteil Tiergarten und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage inmitten einer gewachsenen und lebendigen Nachbarschaft. Der nächste Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist in nur 4 Gehminuten erreichbar, und der S-Bahnhof Beusselstraße liegt gleich um die Ecke – so ist der Berliner Hauptbahnhof und damit die gesamte Stadt schnell und unkompliziert erreichbar.

Direkt gegenüber befindet sich das Stadtschloss Moabit, ein kultureller Treffpunkt im Kiez, der regelmäßig interessante Veranstaltungen bietet – von Yogakursen über Konzerte bis hin zur Bibliothek. Hier wird gelebte Nachbarschaft großgeschrieben.

Für den täglichen Bedarf sind Sie bestens versorgt: Die Turmstraße und die Beusselstraße bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Das urbane Umfeld sorgt dafür, dass Erledigungen des Alltags stets bequem zu Fuß erledigt werden können.

Wer dennoch auf das Auto angewiesen ist, profitiert vom Anwohnerparkausweis, mit dem sich in der unmittelbaren Umgebung jederzeit ein kostenfreier Parkplatz finden lässt.

Widerrufsbelehrung & Widerrufsrecht

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

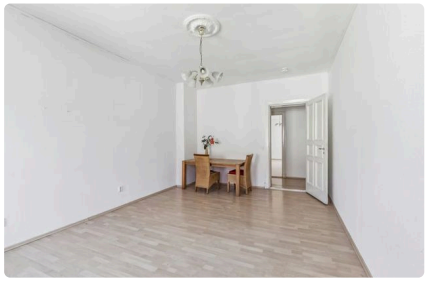
Weitere Fotos

Küche

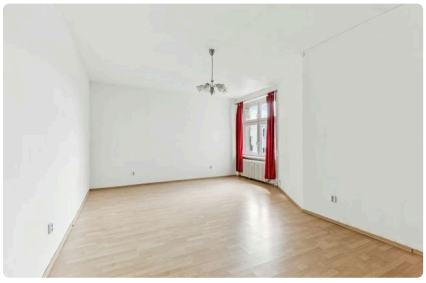
Küche

Zimmer

Zimmer


Zimmer

Flur


Zimmer

Zimmer

Badezimmer

IHR ANSPRECHPARTNER

Luba Baumgärtner

WhatsApp	+49 151 22687519
Mobil	+49 151 22687519
Festnetz	+49 30 76214976
E-Mail	luba.baumgaertner@immobiliya.de