



BRAUNSCHWEIGER STRAÙE 31
12055 BERLIN-NEUKÖLLN

MODERNES
WOHNEN MIT
KLASSISCHEM
CHARME IN
URBANER
TOP-LAGE

* SOFORT BEZUGSFREI
* WG-GEEIGNET

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN

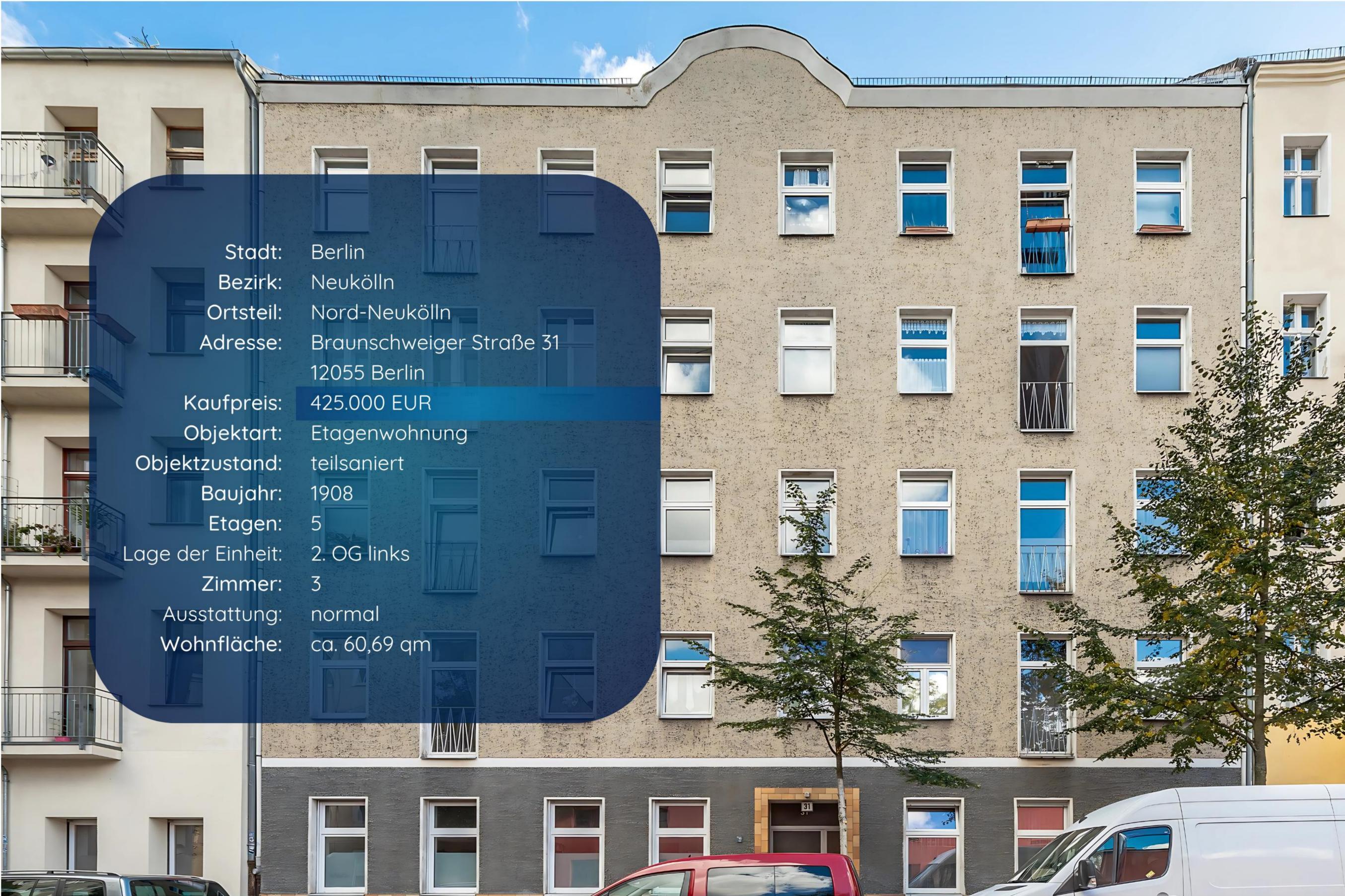




+ ca. 25,02 qm







Stadt: Berlin
Bezirk: Neukölln
Ortsteil: Nord-Neukölln
Adresse: Braunschweiger Straße 31
12055 Berlin

Kaufpreis: 425.000 EUR
Objektart: Etagenwohnung
Objektzustand: teilsaniert
Baujahr: 1908
Etagen: 5
Lage der Einheit: 2. OG links
Zimmer: 3
Ausstattung: normal
Wohnfläche: ca. 60,69 qm





In einem charakteristischen Berliner Altbau-Ensemble aus dem Jahr 1908 erwartet Sie diese teilsanierte Etagenwohnung, die modernen Wohnkomfort und klassischen Charme auf einzigartige Weise vereint. Das gepflegte Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, präsentiert sich in einem guten baulichen Zustand und zeugt von stetiger Pflege und Instandhaltung. Schon beim Betreten des Gebäudes wird der besondere Charakter dieses Altbaus dank des repräsentativen Treppenhauses mit seinen historischen Stilelementen spürbar. Die Außenanlage wurde kürzlich neugestaltet und begrüßt Sie mit einem gepflegten, begrünten Innenhof, der über sichere Fahrradabstellplätze verfügt.

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss des Hauses und besticht durch einen durchdachten und flexiblen Grundriss auf ca. 60,69 qm Wohnfläche mit großzügigen Deckenhöhen von bis zu 3,17 m. In die Wohnungen gelangen Sie über eine einladende Diele mit ca. 6,94 qm, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das Highlight der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit Wohnküche, die mit ca. 25 qm das Zentrum des alltäglichen Lebens bildet. Die Anfang 2023 neu eingebaute, voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Sie verfügt über ein 4-Zonen-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, eine Kühl-/Gefrierschrankskombination, einen Geschirrspüler sowie einen Heißluftofen. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und eine stilvolle Sofaecke, wodurch sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Die beiden weiteren Zimmer mit ca. 13 qm und 11,27 qm bieten vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das innenliegende Badezimmer mit Entlüftungssystem und einer Größe von ca. 4,46 qm wurde Ende 2022/Anfang 2023 umfassend saniert und präsentiert sich in modernem Design. Hochwertige Boden- und Wandfliesen, eine ebenerdige Dusche, ein wandhängendes WC und ein Strukturheizkörper schaffen ein luxuriöses Ambiente, während ein Waschmaschinenanschluss für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend modernisiert und überzeugt sowohl mit ihrer Ausstattung als auch dem Zustand. Neben der neuen Einbauküche und dem sanierten Badezimmer wurden auch die Echtholz-Dielenböden in allen Räumen abgeschliffen, alle Wände gespachtelt und die Türen erneuert. Die Elektroinstallationen wurden ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht, was für Sicherheit und zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt.



Die Wohnung ist zudem geschmackvoll und modern-minimalistisch möbliert und kann ab sofort bezugsfrei übernommen werden – auf Wunsch und nach Bedarf auch un- oder teilmöbliert. Ein praktischer Kellerraum rundet das attraktive Angebot ab.

Diese exklusive Altbauwohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Die durchdachte Ausstattung, der flexible Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (WG-geeignet) und die Lage in einem gepflegten Altbau-Ensemble machen dieses Objekt zu einem seltenen Fund auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die Wohnung eignet sich sowohl für anspruchsvolle Singles und Paare als auch für eine Wohngemeinschaft und bietet beste Voraussetzungen für individuelles Wohnen auf hohem Niveau.







+ Deckenhöhe ca. 3,16 m
+ Echtholz-Dielenboden





+ eleganter Stuck mit
klassischem Altbau-Charme

WOHNZIMMER MIT WOHNKÜCHE



+ voll ausgestattete Wohnküche
(01/2023 komplett erneuert)
mit integriertem Essbereich





- + 4-Zonen-Induktionskochfeld mit Booster- und Bridge Funktion und integriertem Dunstabzug
- + Kühl-/ Gefrierschrankskombination, Geschirrspüler, Heißluftofen
- + Hochschrank, Oberschrank, Unterschränke mit Schubladen
- + Arbeitsplatte anthrazit



Stadt:	Berlin
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Nord-Neukölln
Adresse:	Braunschweiger Straße 31 in 12055 Berlin
Kaufpreis:	425.000 EUR
Hausgeld:	350,27 EUR pro Monat, darin enthalten: 126,27 EUR Instandhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage:	aktueller Gesamtbetrag angefragt, wird nachgereicht
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	teilsaniert
Baujahr:	1908
Etagen:	5
Lage der Einheit:	2. OG links
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 60,69 qm
Ausstattung:	normal
Einrichtung:	möbliert (auf Wunsch auch un- oder teilmöbliert)
Grundstücksgröße:	755 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	303,04 / 10.000stel
Kellerraum:	vorhanden



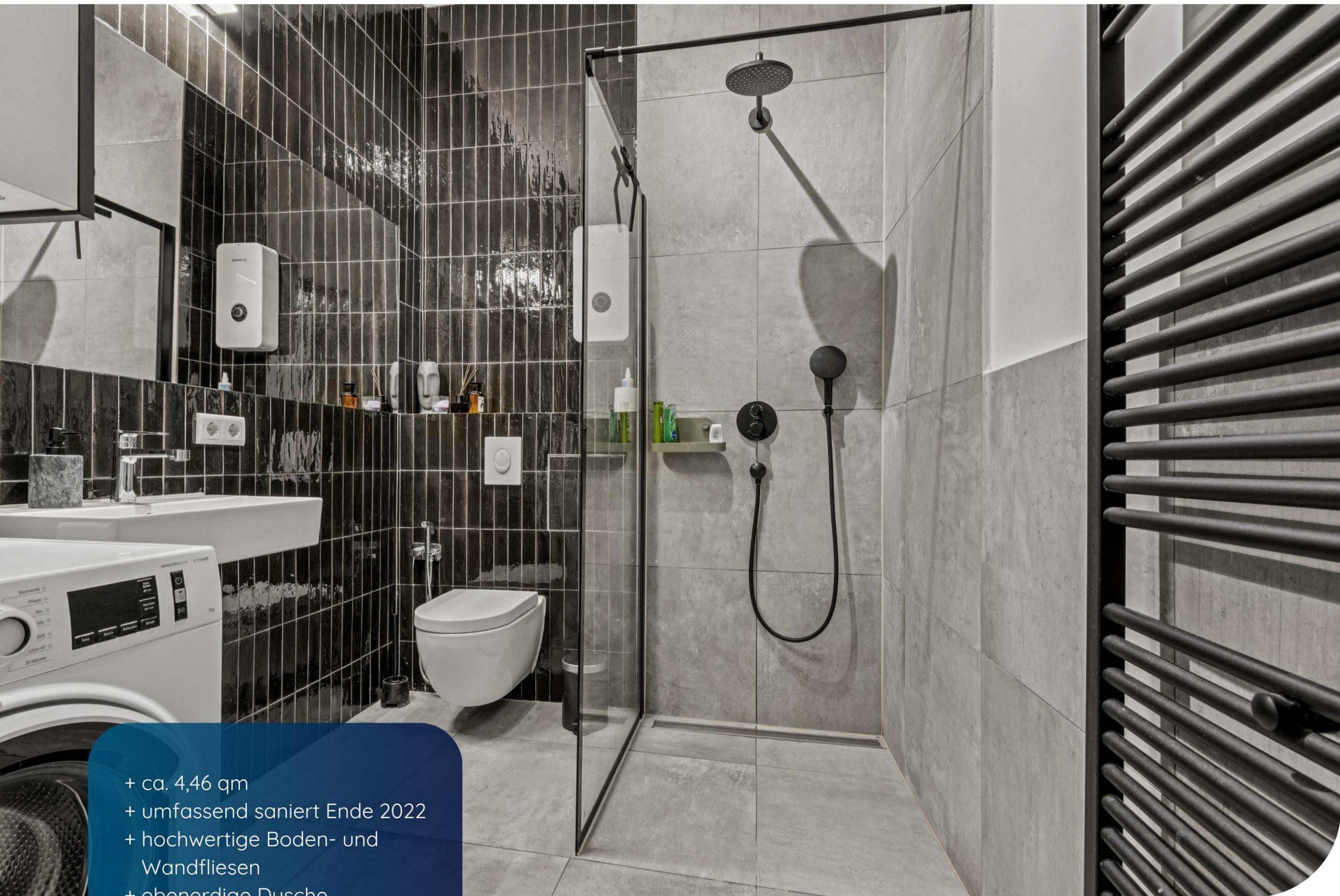
Fensterart:	Zweifachisolierverglasung
Bodenbeläge:	Echtholz-Dielen, Parkett (Zimmer 2), Fliesen (Badezimmer)
Deckenhöhen:	zwischen ca. 3,00 m und 3,17 m
Heizung:	Zentralheizung
WW-Aufbereitung:	Heizöl (zentral) und Durchlauferhitzer
Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis (Endenergieverbrauch: 136 kWh / (m ² a))
Energieeffizienzklasse:	E
Letzte Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> + umfassende Sanierung der straßenseitigen Fassade des Hauses (geplant) + komplett neue Wohnküche mit voll ausgestatteter Einbauküche (Anfang 2023) + umfassende Sanierung & Modernisierung des Badezimmers (12/2022 - 01/2023) + Schleifen der Echtholz-Dielenböden, Spachteln aller Wände, Erneuerung der Türen (12/2022 - 01/2023) + Erneuerung der Elektroinstallationen innerhalb der SE, u.a. kompletter Austausch der alten Verkabelung, Erneuerung der Unterverteilung, Steckdosen, Schalter und Verkabelungslayout, Beleuchtung und Deckenverkabelung (12/2022) + Innenhof neu angelegt, u.a. Montage von Fahrradständern, Erdaushub- und Maurerarbeiten, Isolierarbeiten im Bereich des Kellergeschosses, Erneuerung der Gartenwasserleitung, Verlegung einer Sprengwasser- und Elektroleitung, Installation Geländer im Bereich der Kellertreppe, Handlauf Eingangsbereich Haustür, Erneuerung Abflussschacht, neues Türpodest Hinterhaus (2022) + Erneuerung der Briefkastenanlage, Kellerwandsanierung, Sanierung Rückfassade Vorderhaus, Erneuerung Fensterbleche, Tausch Absperrventile (in den Vorjahren)
Internetanschluss:	Glasfaserinternet verfügbar mit bis zu 1.000 Mbit/s (laut Telekom), VDSL 250
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G, 5G+ Gaming
Käuferprovision:	3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort

* 3,57 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient und fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.







- + ca. 4,46 qm
- + umfassend saniert Ende 2022
- + hochwertige Boden- und Wandfliesen
- + ebenerdige Dusche
- + Waschmaschinenanschluss





- + Entlüftungssystem
- + wandhängendes WC
- + innenliegender Spülkasten





+ ca. 13 qm
+ Echtholz-Parkett
+ Deckenhöhe ca. 3 m









+ ca. 11,27 qm
+ Deckenhöhe ca. 3,17 m
+ Echtholz-Dielenboden



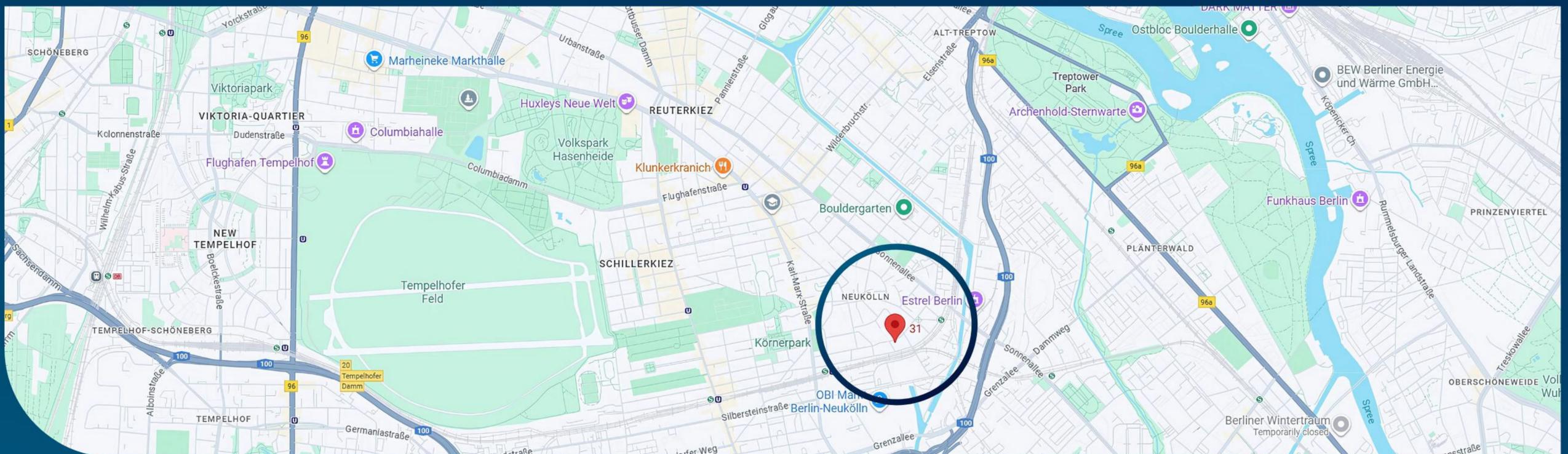


Willkommen in Neukölln, einem der dynamischsten und facettenreichsten Stadtteile Berlins. Die Braunschweiger Straße 31 befindet sich in einer urbanen und dennoch ruhigen Wohngegend, die von einer Mischung aus gut erhaltenen Gründerzeit-Altbauten und modernen Wohnhäusern geprägt ist. Der Wohnstandort bietet eine inspirierende Mischung aus urbanem Lebensgefühl und historischem Charme. Er vereint die Vorzüge einer zentralen Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem multikulturellen, kreativen Flair.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Supermärkten, Discountern und Einzelhandelsgeschäften. Der Wochenmarkt "Dicke Linda" am Kranoldsplatz überzeugt mit regionalen Produkten und zählt zu den schönsten Berliner Märkten. Für größere Einkäufe bieten sich das nahegelegene Neuköllner Tor, das Neukölln Carrée sowie die Neukölln Arcaden an, die ein umfassendes Angebot an Fachgeschäften und Dienstleistern bereithalten. Auch die gastronomische Vielfalt in Nord-Neukölln beeindruckt: von traditioneller deutscher Küche über internationale Spezialitäten bis hin zu trendigen Cafés und Bars – hier findet sich für jeden Geschmack das passende Angebot. Insbesondere die Sonnenallee und der Schillerkiez sind bekannt für ihre lebendige gastronomische Szene.

Nord-Neukölln bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Der nahegelegene Körnerpark, oft als „Sanssouci von Neukölln“ bezeichnet, lädt mit seiner prachtvollen Gartenanlage zum Entspannen und Verweilen ein. Weitere grüne Oasen wie das Tempelhofer Feld, der Treptower Park und der Plänterwald sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten ideale Bedingungen für sportliche Aktivitäten und ausgedehnte Spaziergänge. Ein besonderes Highlight ist der malerische Alt-Rixdorfer Weihnachtsmarkt, der alljährlich Besucher aus ganz Berlin anzieht.

Der S- und U-Bahnhof Neukölln sowie der S-Bahnhof Sonnenallee sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten unter anderem dank der Ringbahn eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung an das gesamte Stadtgebiet. Die Stadtautobahn A100/A113 ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an den Flughafen BER, das Berliner Umland sowie das überregionale Straßennetz.



TÄGLICHER BEDARF & NAHVERSORGUNG

+ Apotheke, Bäckereien, DHL Paketshop	0,1 - 0,4 km
+ Aldi, Denns BioMarkt, Kaufland, Lidl, Netto, Penny, Rewe	0,3 - 1,2 km
+ Tankstellen & E-Charging Stations	0,4 - 1,5 km
+ Das Futterhaus (Fachmarkt für Tierfreunde)	0,6 km
+ OBI Baumarkt	0,7 km
+ Neuköllner Tor Einkaufscenter (u.a. Aldi, Apotheke, Real, Rossmann)	0,8 km
+ Neukölln Carrée (u.a. Aldi, Aral, Edeka, Junge Bäckerei, Rossmann)	1,4 km
+ Neukölln Arcaden (u.a. Apollo Optik, Denns Biomarkt, dm, Douglas, Hugendubel, Kino, McPaper, MediaMarkt, Postbank, Sparkasse, Steinecke)	2,2 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

+ Alt-Rixdorfer Weihnachtsmarkt	0,7 km
+ Körnerpark	0,9 km
+ Wochenmarkt "Dicke Linda" am Kranoldsplatz	1,8 km
+ Schillerkiez (Vielzahl an Cafés, Bars und Restaurants)	2,5 km
+ Tempelhofer Feld (größte innerstädtische Freifläche der Welt mit vielfältigem Freizeit- und Sportangebot)	2,7 km
+ Treptower Park & Plänterwald (u.a. Archenhold Sternwarte, Insel der Jugend)	3 - 3,5 km

VERKEHRSANBINDUNG

+ Bus 171, N71	0,1 km
+ S Sonnenallee (Ringbahn S41/S42, Bus 171, M41, N77)	0,4 km
+ S+U Neukölln (Ringbahn S41/S42, S45, S46, S47, U7, Bus 171, N77)	0,5 km
+ A100/A113	1,2 km
+ Flughafen BER "Willy Brandt"	15,6 km

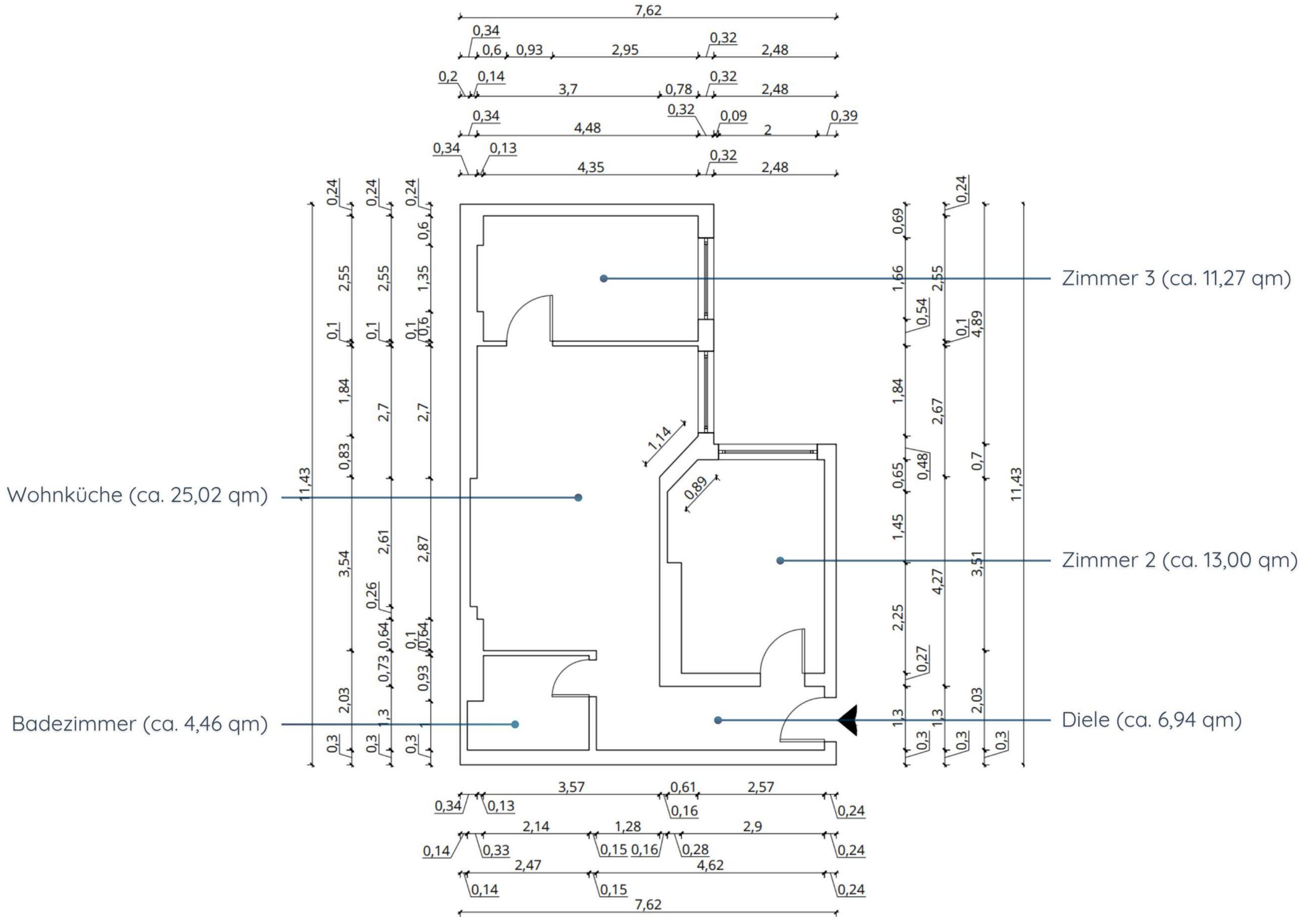












IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**
SPEZIALISTEN

Immobilien Spezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin
M +49 163 6845734 | immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)