

Berlin - Moabit

# Charmante Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial an der Spree

Objektnummer: 26136013



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

**KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit

## Auf einen Blick

Objektnummer	26136013	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnung	Apartment
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1919	Ausstattung	Balkon

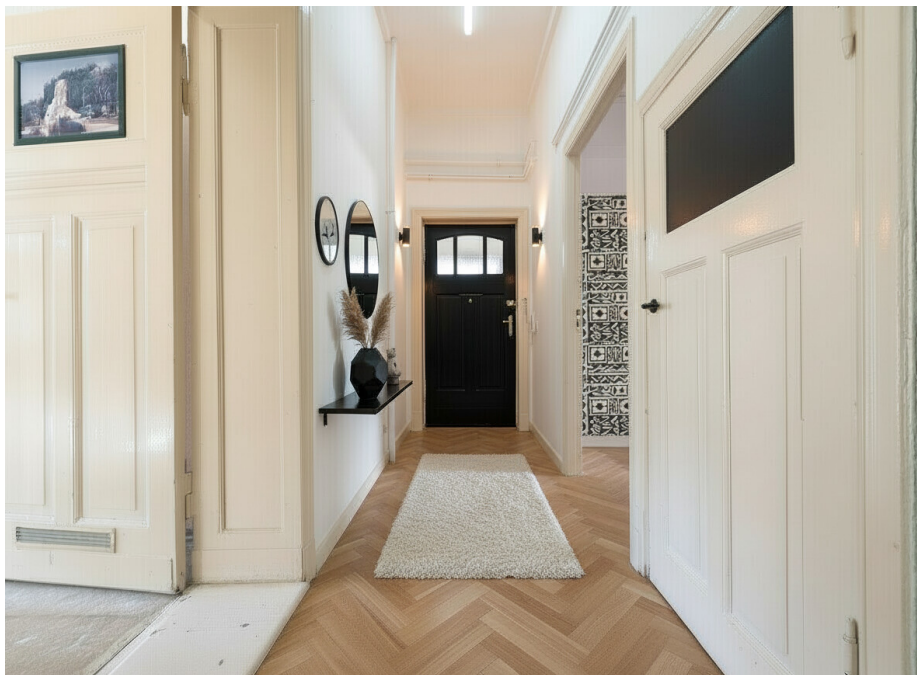
Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.05.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1919

Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem klassischen Berliner Altbau in der Huttenstraße im gefragten Stadtteil Moabit. Mit einer Wohnfläche von ca. 61 Quadratmetern bietet diese Immobilie eine attraktive Grundlage für eine umfassende Modernisierung und individuelle Gestaltung.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer mit einer funktionalen Raumaufteilung. Ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sorgt für viel Tageslicht und bietet einen angenehmen Ausblick in die Umgebung. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich.

Die Küche befindet sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet die Möglichkeit, eine moderne und funktionale Küche nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Auch das Badezimmer mit Badewanne entspricht dem klassischen Altbau stil und kann im Zuge einer Modernisierung zeitgemäß erneuert werden.

Wie auf den Fotos zu erkennen ist, befindet sich die Wohnung aktuell in einem unsanierten Zustand. Dadurch bietet sich Käufern die seltene Gelegenheit, die Räume vollständig nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und individuell zu gestalten. Die vorhandenen hohen Decken, großen Fenster und die typische Altbau substanz bieten eine ideale Grundlage für ein stilvolles und modernes Wohnkonzept.

Ein weiterer Pluspunkt ist die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zur Spree. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen am Wasser, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der zentralen Lage in Moabit mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Der charakteristische Altbau charme in Verbindung mit dem vorhandenen Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Käufer, die klassischen Berliner Wohnstil mit modernen Wohnansprüchen

verbinden möchten.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen möchten, als auch für Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit langfristigem Wertpotenzial in zentraler Lage von Berlin investieren möchten.

**Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Huttenstraße im Berliner Stadtteil Moabit, einem zentral gelegenen und zunehmend gefragten Wohnstandort im Bezirk Mitte. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene urbane Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an die Berliner Innenstadt aus.

Moabit hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohnquartier entwickelt und verbindet den klassischen Berliner Altbaucharme mit einer lebendigen und vielfältigen Nachbarschaft. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote sind schnell erreichbar und tragen zur hohen Wohnqualität des Standorts bei.

Darüber hinaus bieten nahegelegene Grünflächen sowie die Uferbereiche entlang der Spree attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden am Wasser lassen sich hier problemlos in den Alltag integrieren. Auch der beliebte Tiergarten, einer der größten innerstädtischen Parks Berlins, ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Bahnverbindungen sorgen für eine schnelle Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie an weitere zentrale Stadtteile. Der Berliner Hauptbahnhof, das Regierungsviertel sowie wichtige Wirtschafts- und Bürostandorte sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer sehr guten Infrastruktur und einer attraktiven Nähe zur Natur. Damit stellt sie einen besonders gefragten Wohnstandort im Herzen Berlins dar und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ein langfristig interessantes Umfeld.

**Objektnummer: 26136013 - 10553 Berlin - Moabit**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Pötter

---

Französische Straße 13, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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