

**Berlin**

# Saniertes Wohn- und Geschäftshaus in Berlin - Lichtenberg

**Objektnummer: 26343154**



**KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 469,57 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 916 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin**

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

**Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin**

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |   |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 26343154                  | Kaufpreis             | 1.650.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 469,57 m <sup>2</sup> | Provision             | Käuferprovision<br>7,14 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Baujahr      | 1905                      |                       |   |
|              |                           | Gesamtfläche          | ca. 600 m <sup>2</sup>  |
|              |                           | Gewerbefläche         | ca. 131.32 m <sup>2</sup>   |
|              |                           | Vermietbare<br>Fläche | ca. 600 m <sup>2</sup>  |

**Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                             |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieinformationen           | VERBRAUCH                   |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 25.02.2029 | Endenergie-<br>verbrauch       | 113.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse    | D                           |
|                               |            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1905                        |

Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Dieser repräsentative Gründerzeit-Altbau aus dem Jahr 1905 vereint glanzvolle historische Ästhetik mit einer erstklassigen technischen Substanz und stabilen Erträgen. Das Objekt ist vollständig vermietet und präsentiert sich hinter einer prachtvoll verzierten Stuckfassade in einem hervorragenden Erhaltungszustand.

Objektstruktur & Vermietung:

- Wohnen: 9 charmante, voll vermietete Wohneinheiten, die durch ihre klassischen Altbaumerkmale bestechen.
- Gewerbe: 2 etablierte und vermietete Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die für einen soliden Cashflow sorgen.
- Innenhof: Ein liebevoll gestalteter Innenhofgarten bietet den Mietern eine ruhige, grüne Oase im Berliner Stadtalltag.
- Hausflur: Das Entree besticht durch authentische Alt-Berliner Details wie Klingelbretter und Ärmelleisten, kombiniert mit italienischen Leuchten sowie einem hochwertigen Belag aus Fliesen und Sisal.

**Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin**

## Ausstattung und Details

Umfassende kostenintensive Modernisierung (2024/2025):

Das Gebäude wurde technisch konsequent auf den neuesten Stand gebracht, was das Risiko künftiger Instandhaltungskosten minimiert:

- Badsanierung: Alle Badezimmer wurden im letzten Jahr hochwertig saniert und modernisiert.
- Vorwandelemente
- Neue Badobjekte/ Duschen
- abgehangene Decken mit RGB LED-Spots
- moderne, hochwertige Fliesen
- exklusive Glasschiebetüren
- Lüftungskonzept: Einbau neuer Feuchtraumentlüfter zur langfristigen Schonung der Bausubstanz
- Leitungsnetz: Komplette Erneuerung der Zu- und Abwasserstränge sowie der Gasleitungen
- Elektrik: Die Elektrik in allen Wohnungen wurde geprüft und ein Check-up durchgeführt und im damaligen Leerstand wurde komplett die Elektrik erneuert
- Das Treppenhaus wurde ebenso instandgesetzt, gestrichen und verfügt über eine neue, "blumige" Briefkastenanlage
- Im Keller wurden Stahlträger umfangreich saniert

Zusätzliches Entwicklungspotenzial: Auf dem hinteren Grundstücksteil ist wahrscheinlich die Errichtung eines Erweiterungsbaus mit ca. 10 Wohneinheiten möglich.

**Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin**

## Alles zum Standort

Die Weitlingstraße bildet das lebendige Herzstück des sogenannten Weitlingkiezes im Berliner Bezirk Lichtenberg (Ortsteile Rummelsburg und Friedrichsfelde). Sie hat sich in den letzten Jahren von einem Geheimtipp zu einer sehr gefragten Wohnlage entwickelt, die urbanes Leben mit einer entspannten, fast kleinstädtischen Kiez-Atmosphäre verbindet.

### 1. Kiez-Charakter und Wohnumfeld

- **Architektur:** Diese ist geprägt durch eine charmante Mischung aus stuckverzierten Gründerzeit-Altbauten und bedeutenden Ensembles des „Neuen Bauens“ aus den 1920er Jahren. Viele dieser Häuser umschließen großzügige, begrünte Innenhöfe.
- **Atmosphäre:** Der Weitlingkiez ist ein klassischer „Berliner Kiez“. Man findet hier inhabergeführte Läden, kleine Antiquariate, Cafés und eine wachsende Zahl an gastronomischen Angeboten. Das Umfeld ist deutlich ruhiger als im angrenzenden Friedrichshain, aber dennoch sehr lebendig.
- **Soziales Gefüge:** Die Nachbarschaft ist stabil und bunt gemischt – von Alteingesessenen über Studenten bis hin zu jungen Familien und Expats. Seit 2018 steht das Gebiet unter Milieuschutz (soziale Erhaltungssatzung), um die gewachsene Bewohnerstruktur vor Verdrängung zu schützen.

### 2. Infrastruktur und Nahversorgung

Die Weitlingstraße bietet eine exzellente Infrastruktur, die fast alle Wege zu Fuß ermöglicht:

- **Einkaufen:** Direkt im Bahnhof Lichtenberg befinden sich Supermärkte (z. B. Edeka, Rossmann), die teilweise auch sonntags geöffnet haben. Entlang der Weitlingstraße gibt es zudem Bio-Läden, Bäckereien und Discounter.
- **Bildung & Soziales:** Schulen (wie das Immanuel-Kant-Gymnasium) und diverse Kitas sind direkt im Kiez ansässig. Soziale Treffpunkte wie das

Nachbarschaftszentrum „Weitblick“ fördern den Zusammenhalt.

- Kultur: Einmal im Jahr verwandelt sich die Straße zur „Kunstmeile Weitlingkiez“, bei dem lokalen Künstler ihre Werke in den Schaufenstern der Geschäfte ausstellen.

### 3. Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gehört zu den besten in ganz Berlin:

- S- & U-Bahn: Der Bahnhof Lichtenberg liegt direkt am nördlichen Ende der Straße. Hier verkehren die S-Bahnen S5, S7, S75 (Direktverbindung zum Alexanderplatz/Hauptbahnhof) sowie die U5, die Sie in ca. 12 Minuten zum Alexanderplatz bringt.
- Regional- & Fernverkehr: Am Bahnhof halten zudem diverse Regionalzüge und die Fernbahn, was die Lage für Pendler ideal macht.
- Tram & Bus: Mehrere Buslinien und die Tram (21, 37) ergänzen das Angebot in Richtung Friedrichshain und Oberschöneweide.

### 4. Freizeit und Erholung

Trotz der zentralen Lage ist die Natur nicht weit entfernt:

- Grünanlagen: Der Münsterlandplatz bietet eine kleine grüne Oase direkt an der Straße. In wenigen Minuten erreicht man zudem den weitläufigen Tierpark Berlin oder den Landschaftspark Herzberge.
- Sport: Das Stadion Friedrichsfelde (Zachert-Sportplatz) bietet vielfältige Möglichkeiten für Vereinssport und Freizeitaktivitäten.

**Objektnummer: 26343154 - 10317 Berlin**

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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: 26343154 - 10317 Berlin**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin

Tel.: +49 30 - 49 95 04 00

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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