



## 2 Zimmer im beliebten Simon-Dach-Viertel



### Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein typischer Berliner Altbau mit 4 Etagen plus ausgebautem Dachgeschoß, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Gartenhaus mit insgesamt 38 Wohnungen, wobei sich je Etage im Vorderhaus 3 Wohnungen befinden. Das gepflegte Treppenhaus ist mit Sisalteppich versehen, was sowohl optisch sehr ansprechend ist, als auch die Geräuschkulisse im Haus minimiert. Die Wohnungseingangstüren sind im Original erhalten und aufgearbeitet worden, ebenso findet man z.B. im Eingangsbereich gut erhaltene Stuckelemente.

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energieausweisdatum: 29.11.2007  
Ausweis gültig bis: 28.11.2017  
Energiekennwert. 132,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
inkl. Warmwasser  
Energieträger: Gas  
Heizungsart: Zentralheizung

Kennung	DIRSCH WE7
Objektart	Wohnungen
Baujahr	1900
Straße	Dirschauer Straße 7
PLZ Ort	10245 Berlin
Lage	VH, 3.OG mitte
Anzahl Zimmer	2
Wohnfläche	58,3 qm
Kaufpreis	176.000,00 €
Wohngeld	200,00 €
Balkon/Terrasse	Ja
Einbauküche	Herd & Spüle
Personenaufzug	Nein
Deckenhöhe	2,8 m
Bodenbelag	Dielen, Fliesen
Keller	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Bezugstermin	kurzfristig möglich
Provision	7,14% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis, zahlbar durch den Käufer nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages

vivian haufe immobilien

**Nico Zschieck**

Tel.: +49(30) 89734924

Mobil: +49(172) 9796125

E-Mail: nico.zschieck@haufe-immobilien.de

Internet: www.haufe-immobilien.de

**haufe  
immobilien**

Schlafzimmer



Diele



Bad



Balkon



Küche



Eingangsbereich



vivian haufe immobilien

**Nico Zschieck**

Tel.: +49(30) 89734924

Mobil: +49(172) 9796125

E-Mail: nico.zschieck@haufe-immobilien.de

Internet: www.haufe-immobilien.de

**haufe  
immobilien**

## Die Objektbilder

Hof – Treppenhaus



## Sonstiges

Besichtigungen jederzeit gern, nach Absprache mit unserem Büro!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer, Behörden oder Dritter und wurden von uns, soweit möglich, mit der gebotenen Sorgfalt überprüft. Eine Garantie für deren ursächliche Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Die Kosten für den Kaufvertrag und seine Durchführung gehen zu Lasten des Käufers. Alle uns zur Verfügung stehenden Unterlagen können jederzeit vollständig eingesehen werden.

## Ausstattung

Im 3. Obergeschoß des Vorderhauses liegt diese gut geschnittene 2 Zimmerwohnung. Die beiden Wohnräume haben einen abgezogen Dielenboden, Bad und Küche sind hell gefliest. Das Bad mit Fenster besitzt eine Badewanne ist hell und türhoch gefliest und hat einen Waschmaschinenanschluß. Die Küche ist ebenfalls mit hellen Bodenfliesen und einem Fliesenspiegel versehen. Eine Kombination aus Spüle und Ceranherd mit Backofen ist vorhanden. Vom Wohnzimmer gelangt man auf einen kleinen Balkon mit Blick auf die Dirschauer Straße.

Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt zentral. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer ca. 20 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 18 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- Diele ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 1,5 m<sup>2</sup>      Deckenhöhe ca. 2,80 m

## Lage

Die Dirschauer Straße verläuft zwischen der Simplon und der Revaler Straße parallel zur Simon-Dach-Straße. Der sehr beliebte Kiez ist bekannt durch seine internationale Küche mit vielen Restaurants und Bistros. Die Warschauer Straße mit vielen kleinen Geschäften und "Tante Emma Läden" ist in weniger als 5 min erreicht und bietet eine vielfältige Auswahl zum Shoppen und auch für den täglichen Einkauf.

Am ebenfalls fußläufig schnell zu erreichenden S- und U-Bahnhof Warschauer Straße fahren die S-Bahnlinien S 5, S 7 und S75, die U-Bahnlinie U 1 und auch auch die Metrotram M10, sowie der 347-er Bus. Man gelangt auch ohne Auto in alle Richtungen der Stadt und ist in wenigen Minuten in der City wie z.B. am Alexanderplatz und am Potsdamer Platz. Aber auch mit dem Auto erreicht in kurzer Zeit sowohl die City-West und über die Bundesstraße B1/ B5 auch das Umland und die angrenzenden Bezirke.

vivian haufe immobilien

**Nico Zschieck**

Tel.: +49(30) 89734924

Mobil: +49(172) 9796125

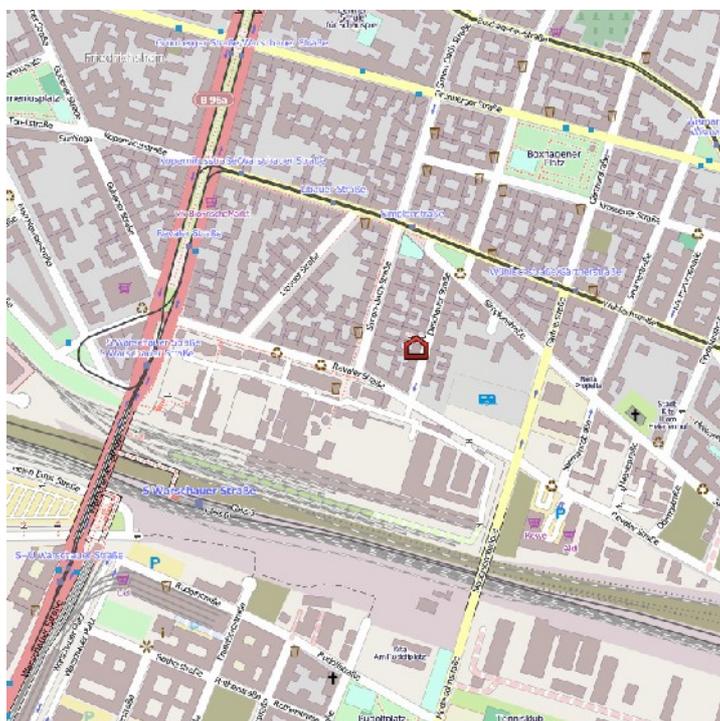
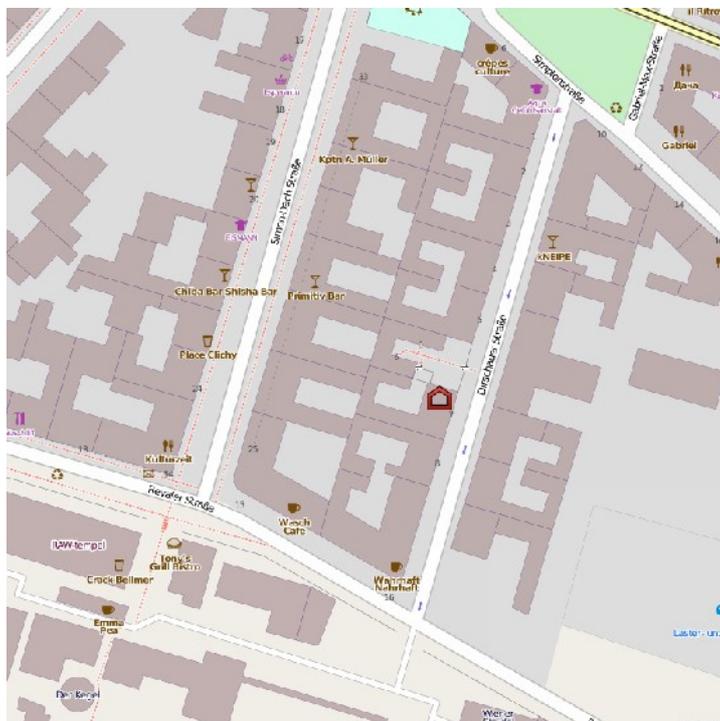
E-Mail: nico.zschieck@haufe-immobilien.de

Internet: www.haufe-immobilien.de



## Die Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht



## Grundriß

