

**August. 2008****Provisionsfreie Eigentumswohnung (direkt vom Eigentümer)
in Berlin Mitte, Gottschedstrasse 35**

In ruhiger Seitenstrasse gelegen (Nähe U-Bhf. Nauener Platz - 1 Minute Fußweg - von dort gelangt man in ca. 7 Minuten direkt zum Bhf. Zoo / ebenso schnell ins Regierungsviertel oder Zentrum-Ost). Die **Infrastruktur** ist als sehr gut zu bezeichnen – so gibt es u. a. vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Besucher werden in der Gottschedstr. Jederzeit freie Parkplätze vorfinden. Das **Anwesen** wurde etwa 1959/1960 erbaut und ist ausgestattet mit Aufzug, Fernheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung und Klingel- / Gegensprechanlage. Der abgeschlossene, große - durch die Gebäude Gottschedstraße 35/36 und Martin-Opitz-Straße 16 und 17 eingefriedete – Hof- u. Gartenbereich (parkähnliche Anlage) enthält noch genügend freie Fahrzeugstellplätze, die für ca. 16 € p. m. angemietet werden können. Aus den Einnahmen dieser Stellplätze wird für die Eigentümergemeinschaften der o. g. Gebäude die komplette Gartenpflege durch einen günstigen Fachbetrieb finanziert.

Das **Gebäude** befindet sich in gutem Zustand – größere Reparaturen stehen nicht an. Neue, sehr hochwertige Isolierglas-Fenster – auch im Treppenhaus wurden vor kurzem installiert.

Die im zweiten OG gelegene 65,06 qm (nach Teilungserklärung) große 2 ½ Zimmer **Wohnung** mit großem Balkon (Südostlage) befindet sich in optimalem Zustand. Die tatsächlich nutzbare bzw. vermietbare Fläche ist jedoch etwas größer (siehe Grundriss).

Es wurden alle alten **Wasserrohrleitungen** durch Kupferrohrleitungen ersetzt. Die alte **Bodenentwässerung** (Gully) wurde durch eine neue geschlossene ersetzt.

Die **Elektrik** wurde völlig erneuert und weit über den normalen Stand der Technik gebracht. So kann über den einzigen im Haus befindlichen Wohnungs-Drehstromanschluß und der entsprechend ausgelegten Sicherungsverteilung (25 Sicherungs-Automaten zzgl. Fi –Schutzschaltung) eine Gesamtleistung von fast 100.000 Watt verbraucht werden. Das dritte Zimmer verfügt zusätzlich über einen separaten EDV-Stromkreis.

Digitale **SAT- Anlage - Sternverkabelung** vom dritten Zimmer ausgehend mit hochwertigen Koaxkabeln u. Leitungen für TK/ ADSL - jew. Anschlüssen in Wohnzimmer (SAT zweifach), Schlafzimmer und Küche.

Sie verfügt über ein luxuriöses **Bad** mit Granitfußboden, hochwertigem Fliesenwandbelag, Eckbadewanne mit Whirl-/ Airpoolkombination, Marmorwaschtisch und Villeroy & Boch WC (active care und antibakterielle Beschichtung).

Die **moderne Einbauküche** mit Lackoberfläche (Fa. Allmilmö) mit kleinem Essplatz ist mit Markengeräten ausgestattet (17 UP-Steckdosen)

Der **Fußbodenbelag** in allen drei Wohnräumen und der alle Räume verbindenden Diele mit Abstellkammer besteht durchgehend (schwellenlos und ansatzfrei) aus hochwertigem buchefarbigem Laminat mit Abriebeigenschaften für intensive gewerbliche Nutzung.

Die Ausstattung der **Wohnungstür** entspricht auch höchsten Sicherheitsanforderungen.

Vom Zustand der Wohnung beim Kauf im Jahre 1999 bis zum jetzigen Zustand existiert Fotomaterial, welches alle Bauabschnitte – Lage der UP-Leitungen etc. dokumentiert.

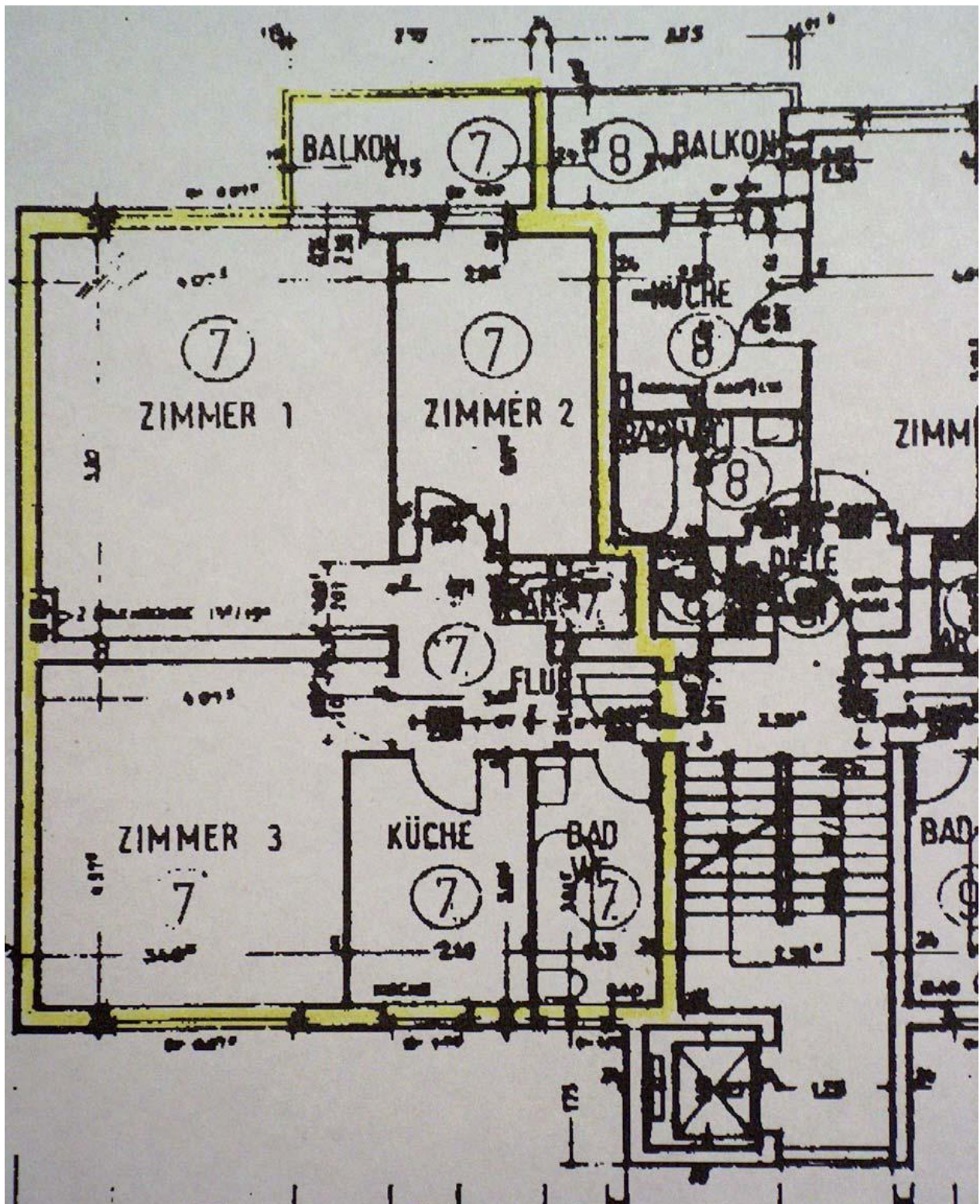
Die Wohnung wird momentan noch vom Eigentümer bewohnt, der daran interessiert ist, diese noch einige Zeit als Mieter zu nutzen bis der neue Eigentümer anderweitige Nutzungsmöglichkeiten sieht, die ihm höhere Renditen versprechen.

Das **Wohngeld** beträgt seit 01.01.2003 186,06 € zzgl. Heizkostenvorschuß / WW i. H. v. 60,66 €. Kapitalanleger haben bei diesem begehrten Objekt keine Probleme mit der Vermietbarkeit.

Der provisionsfreie Kaufpreis beträgt **93.000,-- €**.

Weitere Informationen erhalten Sie unter den oben genannten Telefonnummern.

Eigentumswohnung: Gottschedstrasse 35, Berlin Mitte
Grundriss



Inhaber : Rolf Rohlow
USt.-IdNr. : DE 190775217
Steuernummer : 13/496/61209 – Finanzamt Charlottenburg

Bankverbindung : Berliner Volksbank
Kto-Nr. : 717 559 7020
BLZ : 100 900 00

**Provisionsfreie Eigentumswohnung (direkt vom Eigentümer)
in Berlin Mitte, Gottschedstrasse 35**



ArtCultura

Real Estate

Wielandstr. 29

D - 10629 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 - 88 67 67 64

Fax: +49 (0) 0721 - 151 560 542

E-Mail: info@art-cultura.de

Internet: www.art-cultura.de



**Provisionsfreie Eigentumswohnung (direkt vom Eigentümer)
in Berlin Mitte, Gottschedstrasse 35**

Inhaber : Rolf Rohlow
USt.-IdNr. : DE 190775217
Steuernummer : 13/496/61209 – Finanzamt Charlottenburg

Bankverbindung : Berliner Volksbank
Kto-Nr. : 717 559 7020
BLZ : 100 900 00

**Provisionsfreie Eigentumswohnung (direkt vom Eigentümer)
in Berlin Mitte, Gottschedstr. 35**

ArtCultura



Real Estate
Wielandstr. 29
D - 10629 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 - 88 67 67 64
Fax: +49 (0) 0721 - 151 560 542
E-Mail: info@art-cultura.de
Internet: www.art-cultura.de



Inhaber : Rolf Rohlow
USt.-IdNr. : DE 190775217
Steuernummer : 13/496/61209 – Finanzamt Charlottenburg

Bankverbindung : Berliner Volksbank
Kto-Nr. : 717 559 7020
BLZ : 100 900 00