

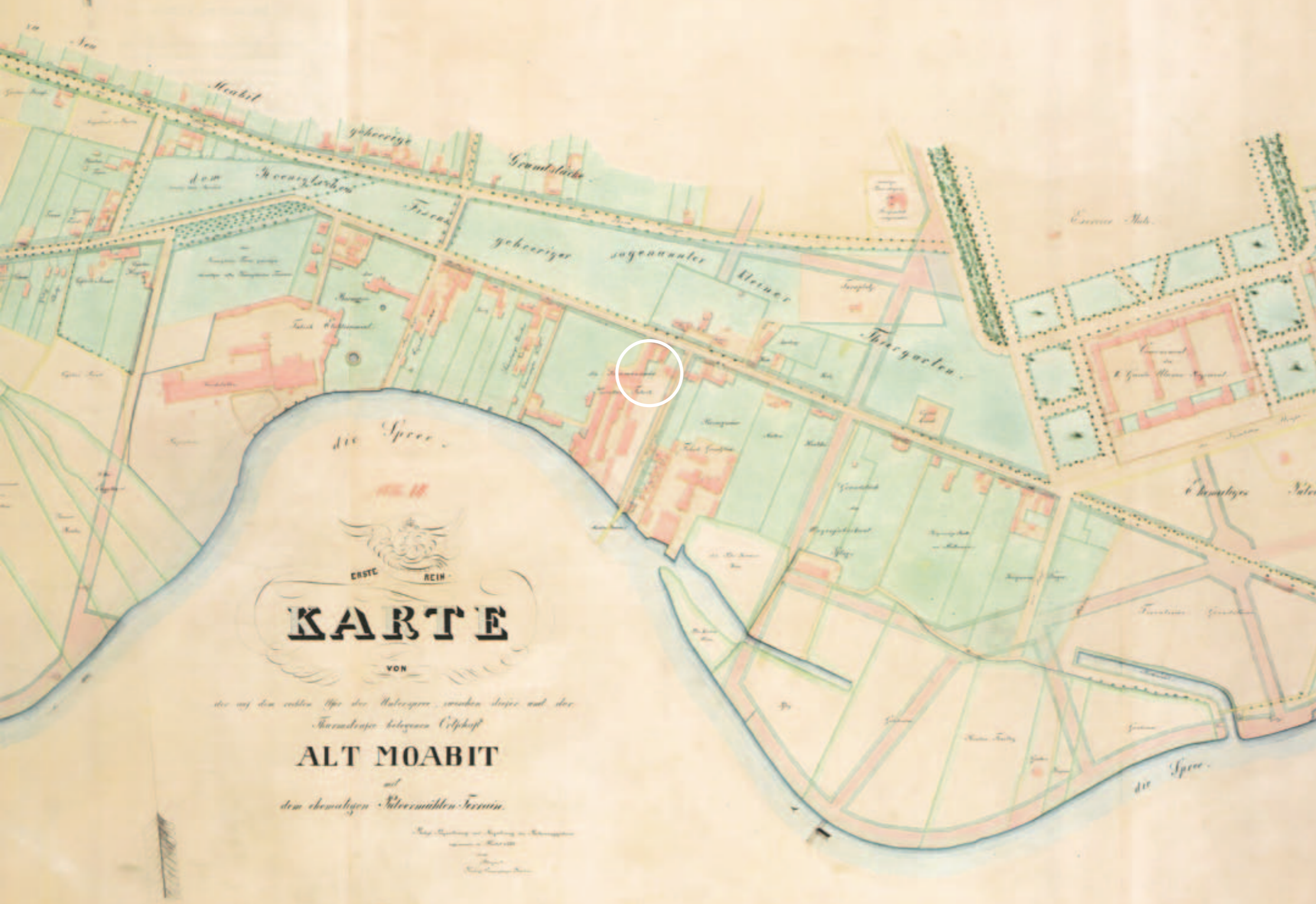


Urbanes Refugium



Immobiliensalon

BERLIN



II. Hof mit Blick auf die Durchfahrt zum I. Hof, die Fenster der WE 7 und das Badfenster der WE 8

Alt-Moabit 106 · 10559 Berlin

WE 7 im I. Quergebäude links

WE 8 im II. Quergebäude / Seitenflügel

Möbliert, vom Eigentümer noch genutzt, Übergabe kurzfristig möglich

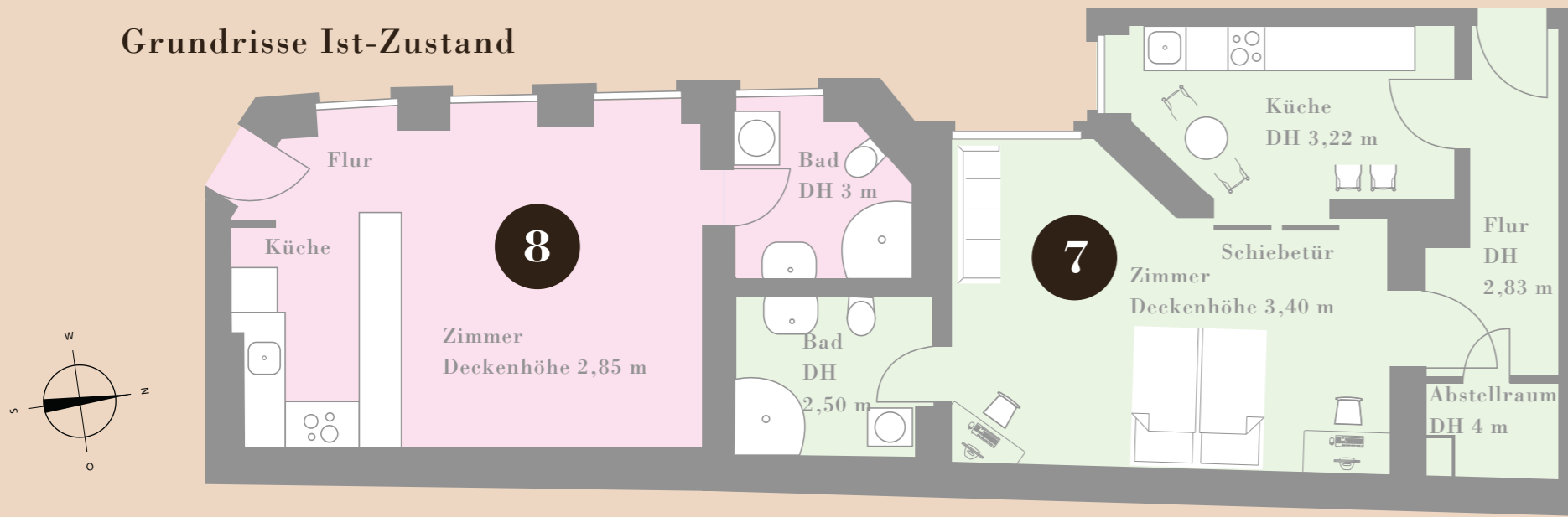
Möbliert, leerstehend

Baujahr 1900
 Grundstücksfläche 1.245 m²
 Heizung Gasetagenheizung
 Endenergiebedarf 149,5 kWh/(m².a)
 Kaufpreis für WE 7 & WE 8 als Paket 329.000 €
 Provision 3% zzgl. MwSt.

Wohnfläche ca. 44,39 m²
 Etage Erdgeschoss
 Anzahl Zimmer 1
 Keller 1
 Wohngeld 118,57 €
 Kaufpreis 199.000 €

Wohnfläche ca. 30,43 m²
 Etage Erdgeschoss
 Anzahl Zimmer 1
 Keller 1
 Wohngeld 83,33 €
 Kaufpreis 135.000 €

Grundrisse Ist-Zustand



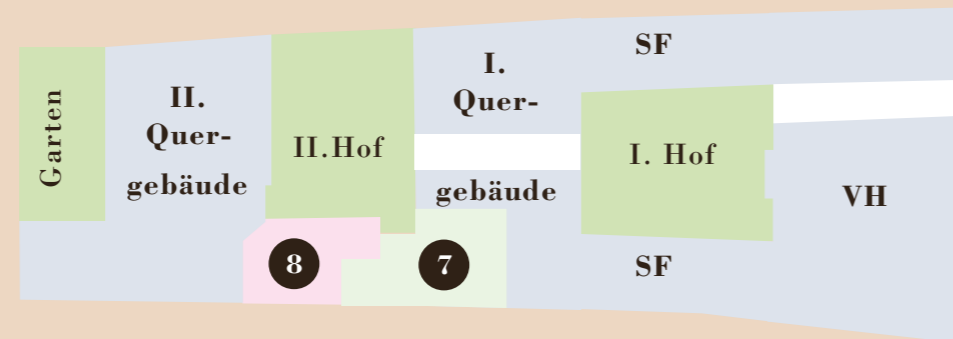
Alt-Moabit 106 ~ WE 8 | EG

Zimmer.....	ca. 13,63 m ²
Küche	ca. 7,13 m ²
Bad	ca. 5,19 m ²
Flur	ca. 4,48 m ²
Wohnfläche.....	ca. 30,43 m ²

Alt-Moabit 106 ~ WE 7 | EG

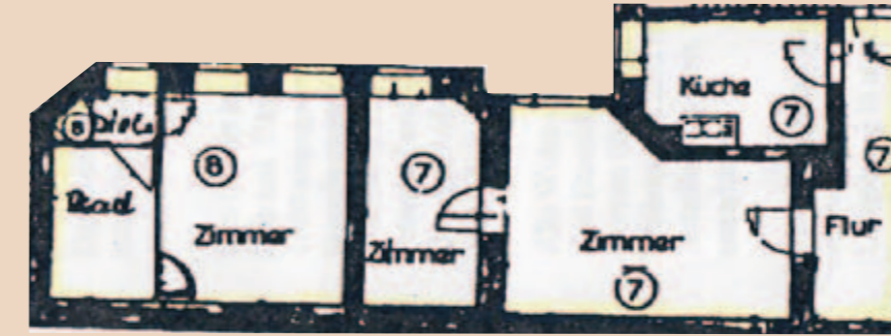
Zimmer.....	ca. 21,79 m ²
Küche	ca. 10,01 m ²
Bad	ca. 4,27 m ²
Flur	ca. 6,46 m ²
Abstellraum	ca. 1,86 m ²
Wohnfläche.....	ca. 44,39 m ²

Erdgeschoss Alt-Moabit 106



Alt-Moabit 106

Grundrisse nach Teilungserklärung



Laut Teilungserklärung aus dem Jahr 1985 besteht die Wohneinheit 7 aus zwei Zimmern mit einer Wohnfläche von 51,12 m² und die Wohneinheit 8 aus einem Zimmer mit einer Wohnfläche von 26,50 m². 2001 beauftragte der neue Eigentümer dieser zwei Wohneinheiten den Architekten, der das Haus verwaltet, das kleine Zimmer in der WE 7 in zwei Bäder aufzuteilen.

Der aktuelle Grundriss der beiden Wohnungen 7 und 8 entspricht also nicht der Teilungserklärung - Miteigentumsanteile müssen aber nicht mit den Quadratmetern übereinstimmen. In der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Alt-Moabit 106 wurden mehrere Wohnungen zusammengelegt, ohne eine Änderung der Teilungserklärung zu veranlassen. Grundrissänderungen, die das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, werden von der WEG geduldet. Ohne die Mitwirkung der anderen Eigentümer aber anhand eines aktualisierten Aufteilungsplanes sowie einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung (dabei soll eine Teilzeichnung genügen) ist es möglich, ein sogenanntes Grundbuchberichtigungsverfahren durchführen.

Das Grundstück Alt-Moabit 106 ist mit einem fünfgeschossigen Vorderhaus, zwei Seitenflügeln und zwei Quergebäuden bebaut. Die Liegenschaft verfügt über zwei zum Teil begrünte Innenhöfe und einen Garten. Das Haus besteht aus 59 Wohneinheiten und ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist nur im Vorderhaus ausgebaut.

In den letzten Jahren sind in einzelnen Gebäudeteilen umfangreiche Sanierungen erfolgt. Für 2022 sind Instandsetzungsarbeiten im Dach des Vorderhauses und an den Balkongeländern der Straßenfassade geplant. Am 31.12.2020 verzeichnete die WEG 34 verschiedene Eigentümer und ein Vermögen von 115.161,96 € (davon 76.345,42 € Instandhaltungsrücklage). Die Summe der Ausgaben belief sich für das Jahr 2020 auf 76.807,52 € (davon 7.828,95 € für Instandhaltung und Kleinreparaturen).



Alt-Moabit 106

Gebäude unter Denkmalschutz



Straßenfassade



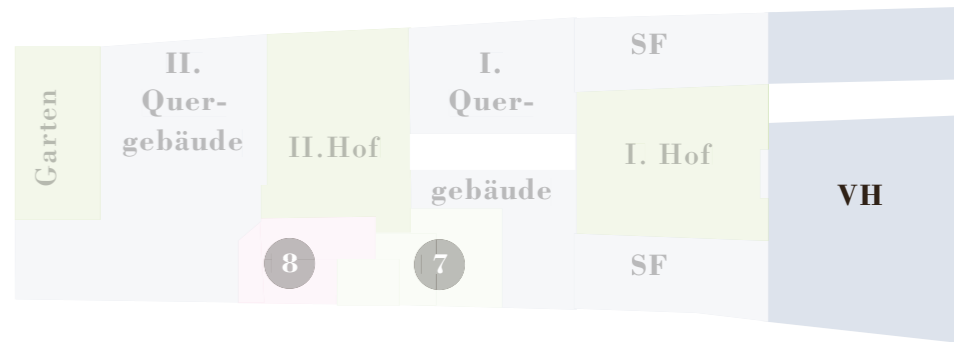
Hauseingang Vorderhaus



Detail Treppe Vorderhaus



Fliesen Hauseingang Vorderhaus



Alt-Moabit 106



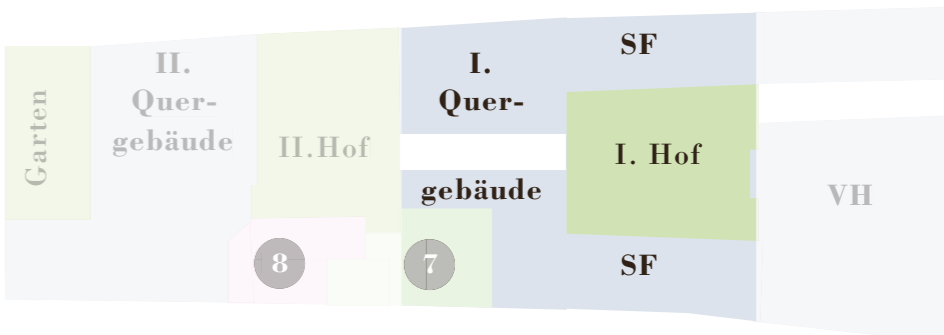
Blick vom Hauseingang zum I. Hof



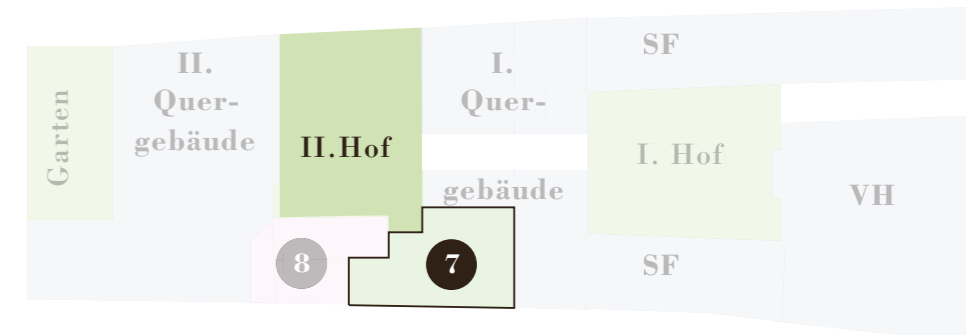
Blick vom I. Hof auf die Durchfahrt zur Straße



Blick nach Norden auf die Hoffassade des Vorderhauses und den Campanile der St. Johanniskirche



Alt-Moabit 106



Alt-Moabit 106



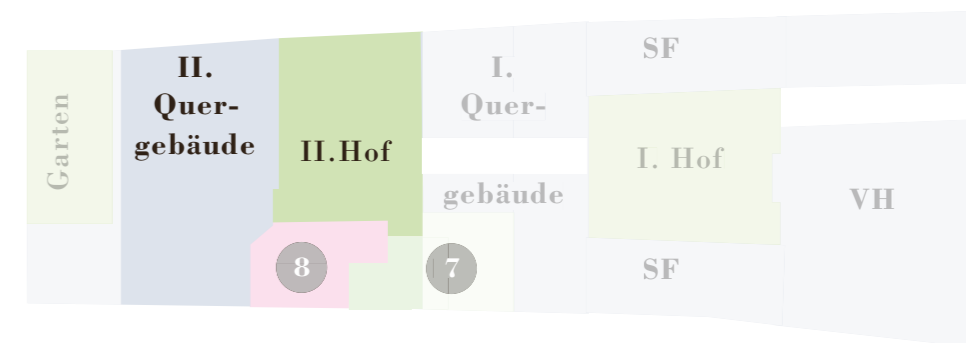
Die Tür zum Keller und die zwei Fenster der WE 7



Blick vom Flur in die Küche



Küche und Schiebetür zum Zimmer





Hauseingang II. Quergebäude



Treppe II. Quergebäude



Wohnungseingang WE 8



Blick auf die vier Fenster WE 8



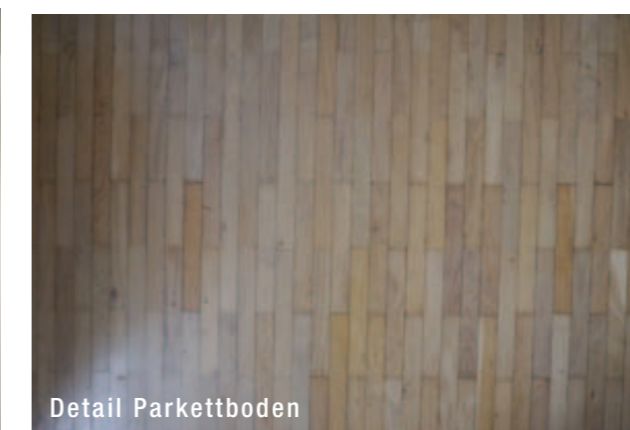
Zimmer, Tresen, Küche WE 8



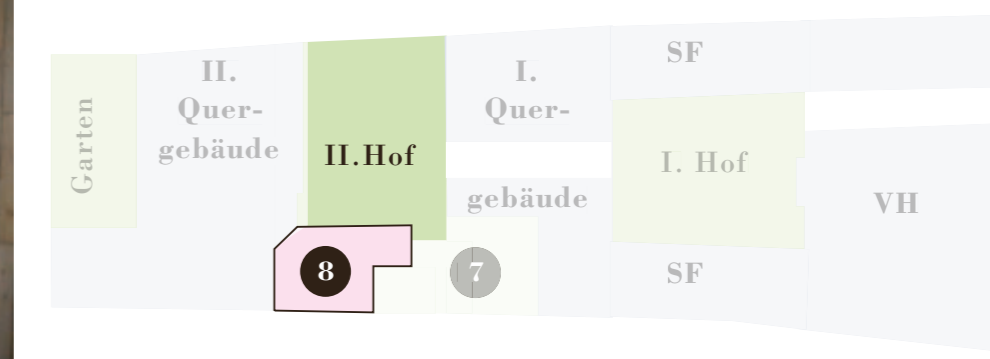
Duschbad



Fensterbogen



Detail Parkettboden



Die „Insel“: Wasser und Brücken in Moabit



1 Spree und Fraunhofer-Institut



2 Gozkowskybrücke



3 Hansabrücke und -ufer



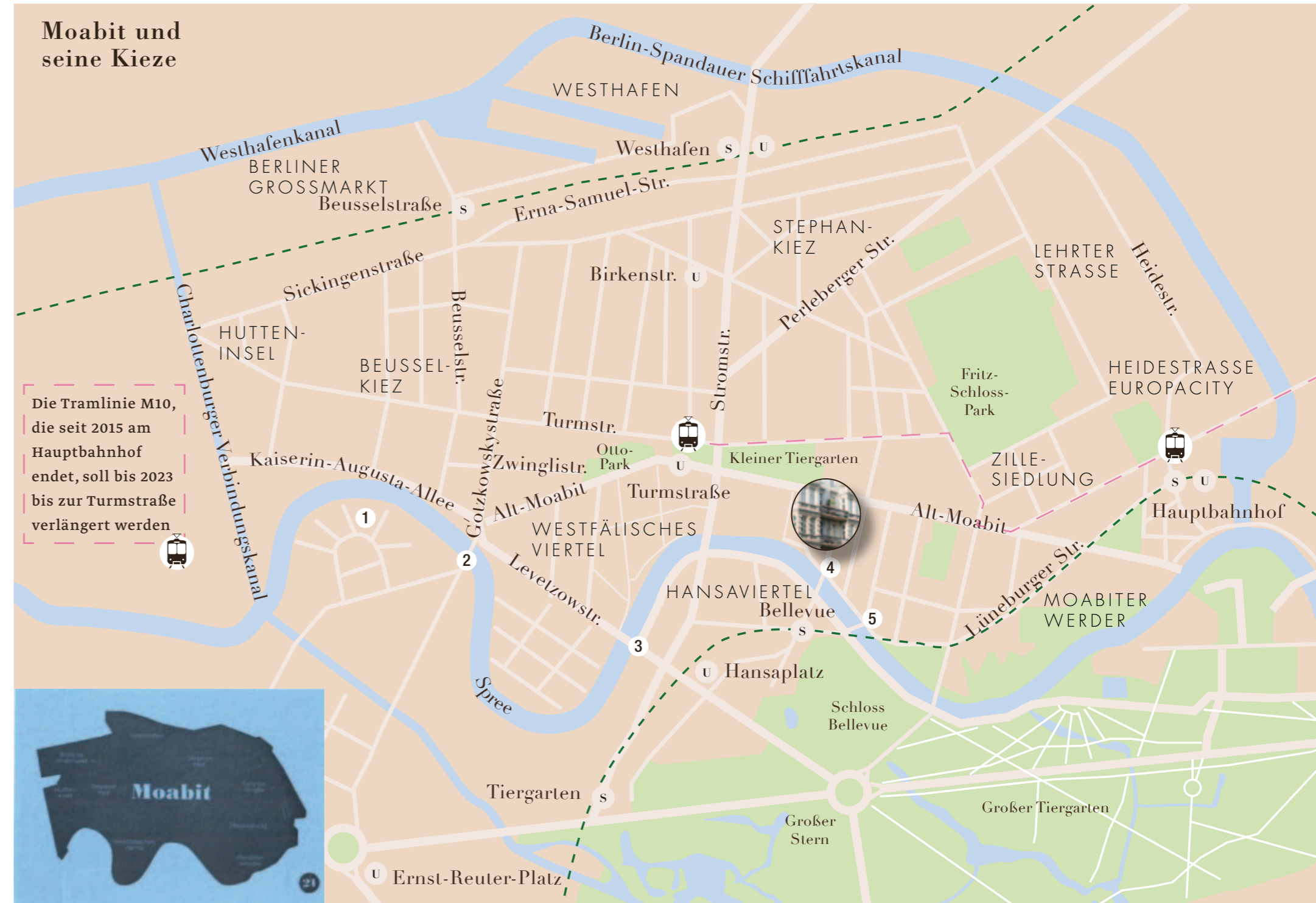
5 Gerickesteg



4 Moabiter Brücke

20 Brücken führen in diesen Ortsteil des Bezirks Mitte. Es handelt sich um 13 Straßen-, vier Eisenbahn- und drei Fußgängerbrücken, auf denen Spree, Charlottenburger Verbindungskanal und Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal überquert werden können.

Moabit und seine Kieze

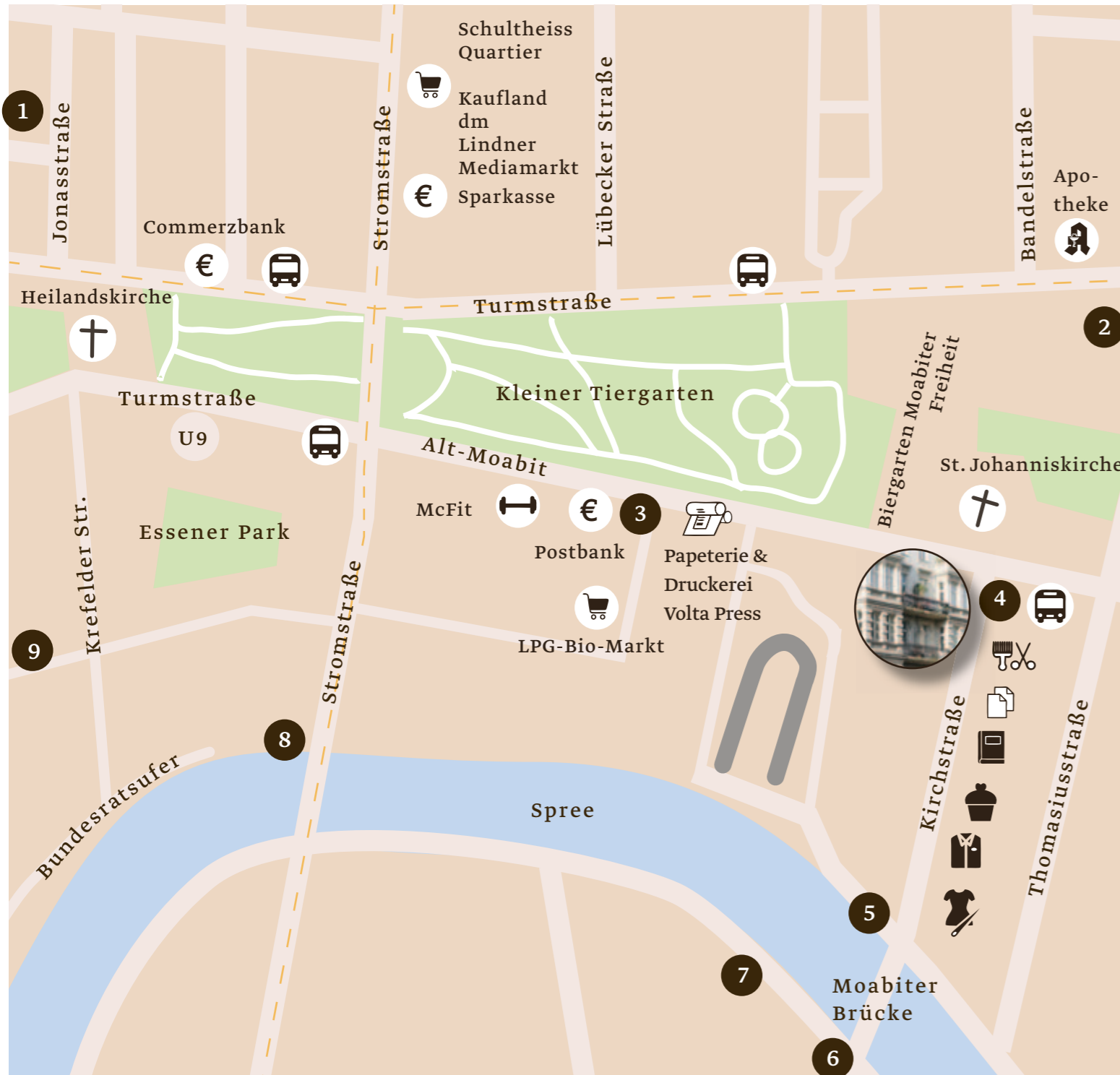




Spree und Bundesratufer im Herbst



Blick von der Moabiter Brücke auf den Gerickesteig und die Bahnbrücke



Die Lage

- 1 Markthalle
- 2 Amts- und Landgericht
- 3 Ehemalige Bolle-Meierei
- 4 moa Café & Bar
- 5 Restaurantschiff Patio und Spree-Bogen-Areal
- 6 Konditorei Café Buchwald
- 7 Holsteiner Ufer
- 8 Haus Lessing und Lessingbrücke
- 9 Kaffee & Rösterei Fiaker





Blick über die Moabiter Brücke nach Norden



Blick über den kleinen Tiergarten auf die Heilandkirche nach Westen

Kleiner Tiergarten

Der Park war noch im 17. Jahrhundert ein Kurfürstliches Jagdgebiet. Seine landschaftliche Gestaltung und Nutzung als Ruhezone, abgeschirmt vom städtischen Treiben, stammt aus den 50er Jahren.

Nach einem umfangreichen Verfahren mit Bürgerbeteiligung und Wettbewerb wurde der Kleine Tiergarten in den letzten Jahren unter Erhaltung der bedeutenden historischen Strukturen umgestaltet.



Kleiner Tiergarten Ost



Rollerbahn mit Brücke im Kleinen Tiergarten



Biergarten Moabiter Freiheit



Liegewiese im Kleinen Tiergarten Ost mit Blick auf Heilandskirche



Spiellandschaft am Ende des Parks



Der vom Landschaftsarchitekturbüro Latz + Partner aus Bayern neu gestaltete kleine Tiergarten im Herbst





Westansicht



Backsteinkirche mit großer Fensterrose von Schinkel



Kirche und Campanile

St. Johanniskirche

Der Sakralbau gehört zu den vier von König Friedrich Wilhelm III. im Jahr 1827 beauftragten und von Karl Friedrich Schinkel gebauten Vorstadtkirchen.

Geschickt in der Achse der heutigen Kirchstraße angeordnet und angelehnt an mittelalterliche Kirchen Oberitaliens wurde der Ziegelbau mit Rundbogenfenstern und Rosetten zwischen 1851 und 1857 durch Schinkels berühmten Schüler Friedrich August Stüler ergänzt: Ein Arkadengang und der frei stehende Glockenturm nach dem Vorbild eines Campanile bilden mit der Kirche seitdem ein malerisches Ensemble.



Arkadengang von Stüler



Kandelaber in der Kirchstraße



Detail Alt-Moabit 108



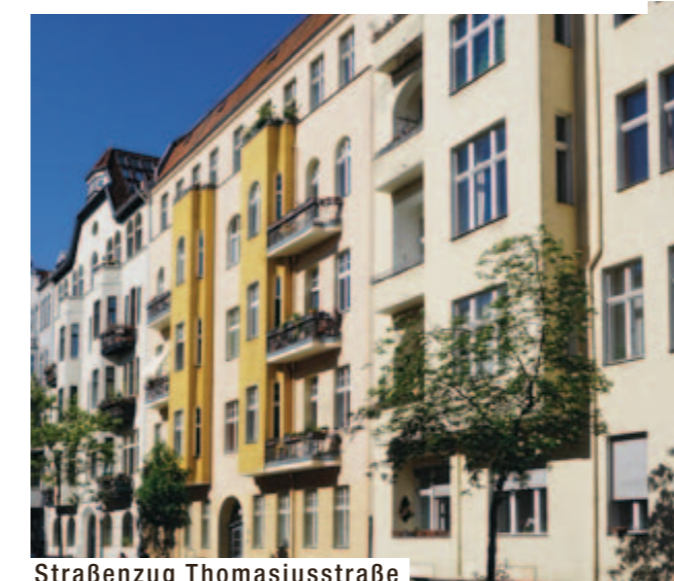
Blick von der Kirchstraße auf die St. Johanniskirche



Blick durch den Stüler-Bogen auf die Kirchstraße



Die Westseite der Kirchstraße mit ihrer Aneinanderreihung von Rundbogenfenstern und Cafés

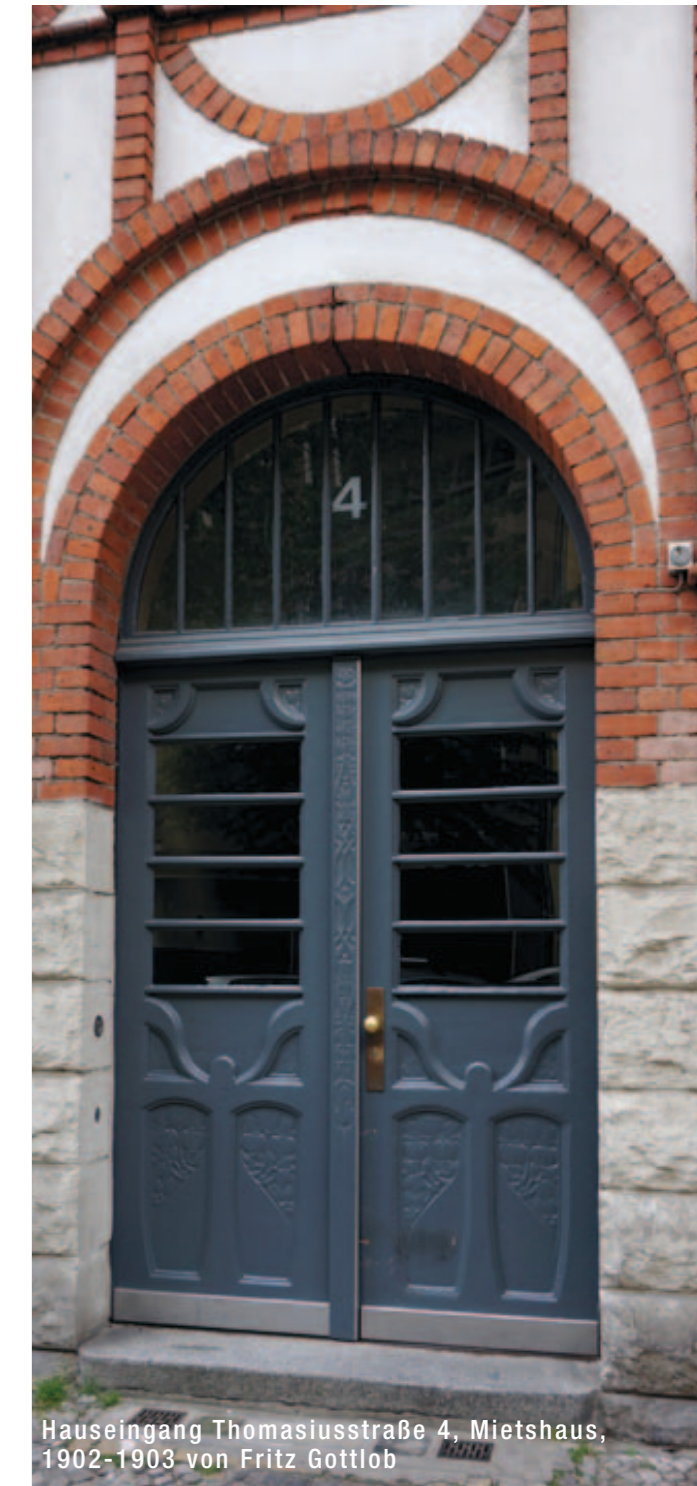


Straßenzug Thomasiusstraße

Moabit – bürgerlich & mediterran

Südlich der Straße Alt-Moabit, an der Kirch- und Thomasiusstraße, ist der einstige vornehme Charakter des Quartiers noch deutlich spürbar. Er wurde geprägt durch bürgerliche Mietshäuser für den Mittelstand mit zum Teil großzügig geschnittenen Wohnungen, die sich über Vorderhaus und Seitenflügel erstreckten. Jede Hausfront zeigt ein anderes Gesicht und dahinter warten Foyers, Treppen und Höfe darauf, entdeckt zu werden.

In den Erdgeschossen reihen sich zahllose und vielfältige Cafés und Restaurants aneinander. Mittags pulsiert hier das Leben. Gegenüber der Schinkelschen Kirche lehnt sich die Fassadengestaltung der Häuser Kirchstr. 2 und 3 an den Renaissancestil des florentinischen Quattrocento an.



Hauseingang Thomasiusstraße 4, Mietshaus, 1902-1903 von Fritz Gottlob

Unsere Ansicht

In Zeiten des Klimawandels sind Erdgeschosswohnungen in Altbauten ideale, weil kühle Rückzugsorte.

In warmen Berliner Sommernächten könnte man sich leicht danach sehnen, es sich auf dem großzügigen Wasserbett der Wohnung 7 bequem zu machen. Die Wohnung bietet auf knapp 45 m² alles, was eine Person oder ein Paar zum Wohnen braucht, sogar eine abtrennbare Küche und einen hohen Abstellraum.

In der Einheit 8 geht man noch ökonomischer mit Wohnraum um. Dafür kann man sich in dem Zimmer mit den drei Rundbogenfenstern wie in einem Künstleratelier fühlen. Es sind aber einige Renovierungen notwendig. Nach unserem Geschmack wäre eine Wiederherstellung der ursprünglichen Deckenhöhe wünschenswert. Wir würden auch die sichtschützensenden Aufkleber auf den Glasscheiben entfernen, um wieder den Blick auf das grüne Biotop im II. Hof zu ermöglichen.

Hier spürt man nicht die Betriebsamkeit dieses zentral gelegenen Stadtteils, unweit vom Verkehrsknotenpunkt am Hauptbahnhof und im Einflussbereich der City-West und -Ost.

Beim Verlassen der Wohnungen stimmen die gelben Fassaden der Höfe auf das Flair vor der Haustür ein.

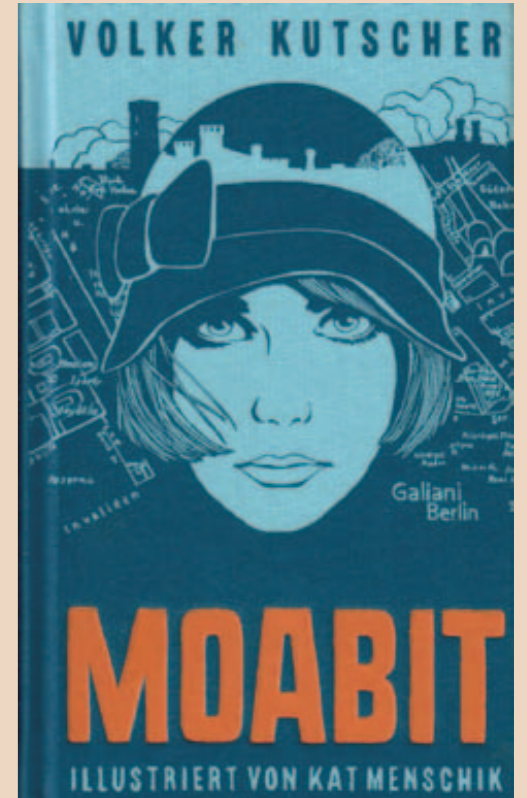


Unsere ortskundigen Begleiter

Im Haus Alt-Moabit 103 entdeckten wir die von Lauren Mahler geführte Ladenmanufaktur von Volta Press. Dort wurde auf einer Maschine der 60er Jahre mit Buchstaben aus Blei, Holz und Linol durch Letterpress-Druck der beiliegende Plan hergestellt.

Bei Klaus-Peter Rimpel, der die Dorotheenstädtische Buchhandlung gegenüber vom Amts- und Landgericht führt, kauften wir den kleinen und illustrierten Band „Moabit“ und bekamen dafür die historische Karte von Moabit und die Erklärung für die Herkunft des Namens.

Die Entstehung Moabits geht auf das Jahr 1716 zurück, als König Friedrich Wilhelm I. zwischen der heutigen Straße Alt-Moabit und der Spree französischen Glaubensflüchtlingen Land zur Verfügung stellte. Die Hugenotten benannten ihren neuen Wohnsitz nach dem biblischen Land Moab und seinen Bewohnern, den Moabitern.





Schloß Bellevue im Sommer



Die „Goldelse“ auf dem Großen Stern im Herbst

Impressionen Winter 2021



Bellevue Ufer



Kleiner Tiergarten



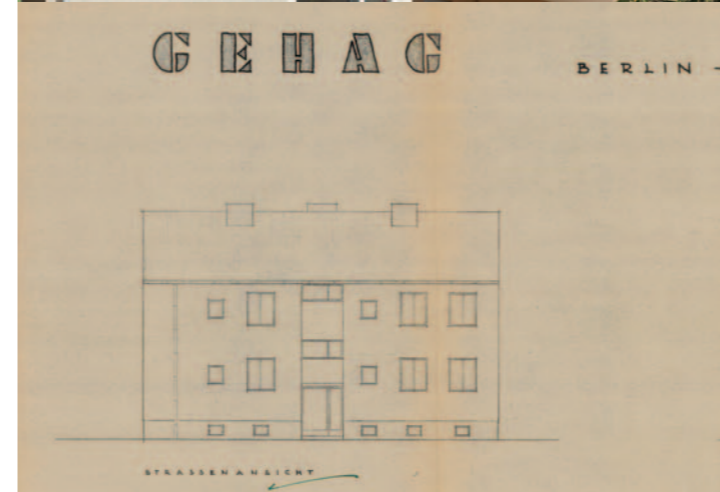
Rodelbahn im Fritz-Schloß-Park



Blick auf die Gotzkowskybrücke



Spiele auf dem Eis im Großen Tiergarten



Immobilienvermittlung anders

Keine „Toplage“, keine „faszinierende Wohnung mit exquisitem Ambiente“ und auch kein „Residieren für höchste Ansprüche“ - stattdessen pointierte Beschreibungen, viele Fakten zur historisch-städtebaulichen Einordnung und ein Blick für die Ästhetik der Objekte.

Letztendlich geht es bei Immobilientransaktionen um wichtige und komplexe Entscheidungen, die erst nach sorgsamer Analyse getroffen werden sollten.

Hoffentlich leistet unsere intensive Beschäftigung mit Wohnungen und Häusern auch einen kleinen Beitrag dazu, die Qualitäten des baulichen Bestands besser wahrzunehmen.

„Es ist wirklich sehr erfreulich und bewundernswert, welche Mühe Sie sich für unser besonderes Denkmal in Frohnau gemacht haben!“ Sabine Thiedig, Bauherrin



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1 Zustandekommen des Maklervertrages

Mit der Annahme des Exposés kommt der Maklervertrag zustande.

2 Maklerprovision

Mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kaufkunde dem Makler für die Vermittlung eine Provision in Höhe von drei Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer auf den Gesamtkaufpreis.

3 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

4 Weitergabeverbot und Vorkenntnis

Das vorliegende Exposé beinhaltet vertrauliche Informationen, die nur für den Empfänger bestimmt sind. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte einen Kaufvertrag ab, so ist der Kunde zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet. Weitere Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

Ist dem Empfänger das vorliegende Exposé bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere weitere Vermittlungstätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschluss ursächliche Tätigkeit an.

5 Exposé-Inhalt

Wir recherchieren gründlich über die uns anvertrauten Objekte und prüfen sorgfältig die vom Eigentümer und der Verwaltung zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé erteilten Auskünfte können wir nicht übernehmen. Änderungen bleiben vorbehalten.

6 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers und seiner Mitarbeiter wird, soweit gesetzlich zulässig, auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten sowie für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit, beschränkt.

7 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ungültig sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

8 Widerrufsbelehrung, Widerrufsrecht für Verbraucher

Der Kaufinteressent hat das Recht, innerhalb von vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen. Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss er uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Brief oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Immobiliensalon Berlin e.K.

Inhaber

Emmanuel Bourdin
Dipl.-Kfm., Diploma
in Arts Administration

Geschäftsanschrift

Windscheidstraße 1
10627 Berlin

Registergericht

Amtsgericht Charlottenburg,
Registernummer HRA 54477 B

Steuernummer

13/237/64477

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE273836222

Behördliche Zulassung

Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34 c GewO
durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
erteilt am 16.09.2013

Kammer

Industrie- und Handelskammer zu Berlin
Mitgliedsnummer 10701469317



Literaturverzeichnis

Dubrau, D.: Architekturführer Berlin-Mitte Band 2, Berlin 2009
Grothe, J.: Ein Spaziergang durch Moabit, wie Bolle auf dem Milchwagen,
Geschichte und Geschichten, Kassel 2009
Karwelat, J.: „Insel“ Moabit, Eine Dreiviertel-Rundfahrt mit dem Schiff, Berlin 1986
Landesdenkmalamt Berlin: Denkmale in Berlin Bezirk Mitte Ortsteile Moabit,
Hansaviertel und Tiergarten, Petersberg 2005

Abbildungsverzeichnis

Bourdin, E.: Fotodokumentation Objekt / Umgebung mit Kamera Sony Alpha 6000
und Drohne DJI Mavic Mini 2
Landesarchiv Berlin: Karte von Alt-Moabit 1856
Landesdenkmalamt Berlin: Denkmalkarte Mitte Ortsteil Tiergarten, März 2005
Postkarte von den Kiezen Moabits: Volta Press
Simon, J. - Office For Metropolitan Geography: Karte Moabit gedruckt von Volta Press

Partner der Dokumentation

Mitarbeit Konzeption: Vera Ziebarth
Grafik Design: Dipl.-Des. Christine Gehrke
Druck: Buch- und Offsetdruckerei H. Heenemann mit HP Indigo 12000 Digital Press
Papier: Metapaper Extrarough White 270-150 g/m²



Immobiliensalon

BERLIN

Emmanuel Bourdin
Mobil 0176 – 70 81 61 00

Windscheidstraße 1
10627 Berlin
U-Bhf Sophie-Charlotte-Platz (U2)
Telefon 030 – 98 40 45 65

post@immobiliensalon-berlin.de
www.immobiliensalon-berlin.de