

Lichtenberg

Möllendorffstraße 108,109 in 10367 Berlin

TE 1.2

### Eckdaten

Objekttyp	Lage im Haus	Wohnfläche	Zimmeranzahl	Status
Gewerbe	1. Obergeschoss	200,59 m <sup>2</sup>	7	leer
Baujahr	Heizungsart	Balkon	Aufzug	
1890	Gaszentralheizung	ja	nein	

### Kaufpreis

950.000,00 €

(zzgl. 4,76 % Maklerprovision)

FORTICA Real Estate GmbH

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter

Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B Web:  
www.fortica.de | Fon: 030 - 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610



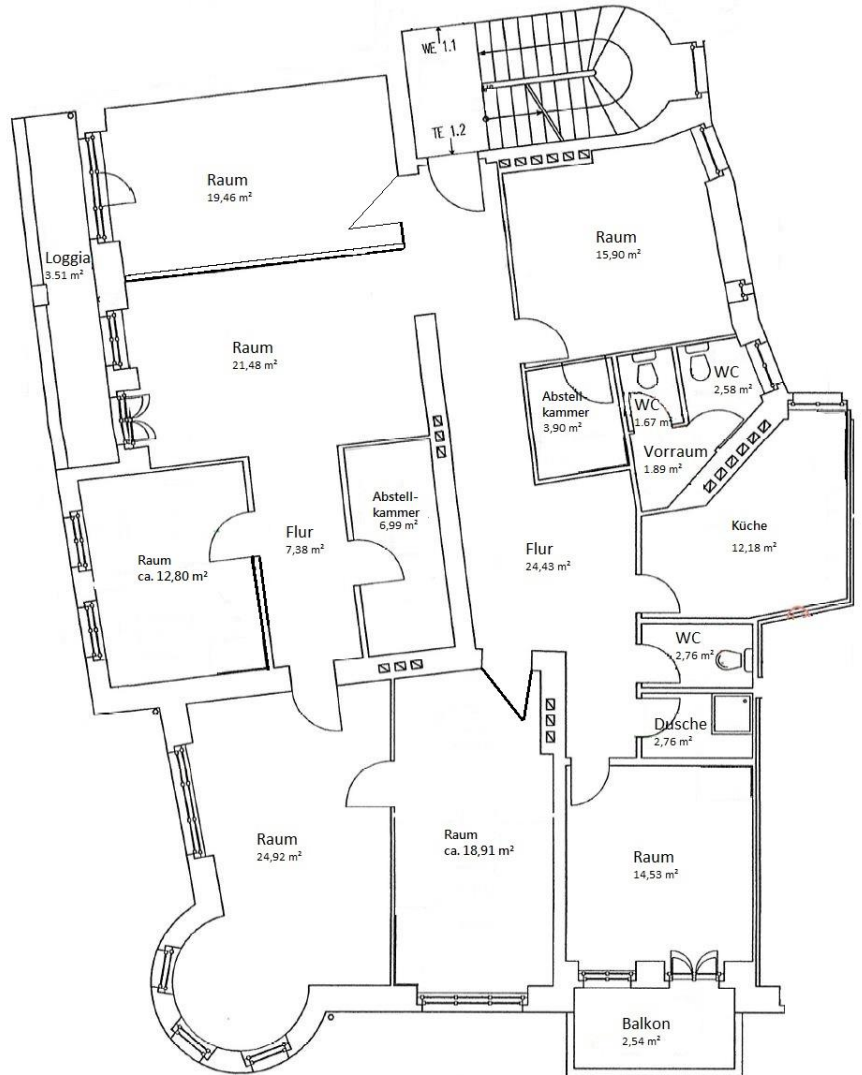
## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1890 errichtete, imposante Mehrfamilienhaus an der Ecke Möllendorffstraße und Parkaue, fällt schon von weitem durch seinen Erkerturm auf. Von der typischen Architektur des Jugendstils, die ihren ganz eigenen Charme hat, zeugen unter anderem Ornamente an den denkmalgeschützten Fassaden und der helle Eingangsbereich. In den Treppenhäusern findet man schöne altbautypische Details wie Holzgeländer und originale, hölzerne Wohnungseingangstüren.

Der großzügige, begrünte Hinterhof bietet zahlreiche Fahrradstellplätze und eine Sitzgruppe mit Tisch zum Plaudern mit den Nachbarn und Freunden.

Das Eckhaus umfasst 4 Etagen mit 21 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten. Die Größen variieren zwischen 2 bis 5 Zimmern mit ca. 40 bis 195 m<sup>2</sup>. Die Versorgung mit Wärme erfolgt mittels einer Gaszentralheizung, sowie einer zentralen Warmwasserversorgung.

Die Wohnungen sind hell und sonnig, viele haben Balkone oder Terrassen, die zum Entspannen einladen. Vom typischen Altbaucharme überzeugen die hohen Decken und großen Fenster, welche viel Licht in die repräsentativen Zimmer lassen. In den praktischen Tageslichtbädern finden sich entweder eine Dusche oder Badewanne. Zusätzlichen Komfort bieten die größtenteils vorhandenen Gäste-WCs. Abstellkammern in den meisten Wohnungen und ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.



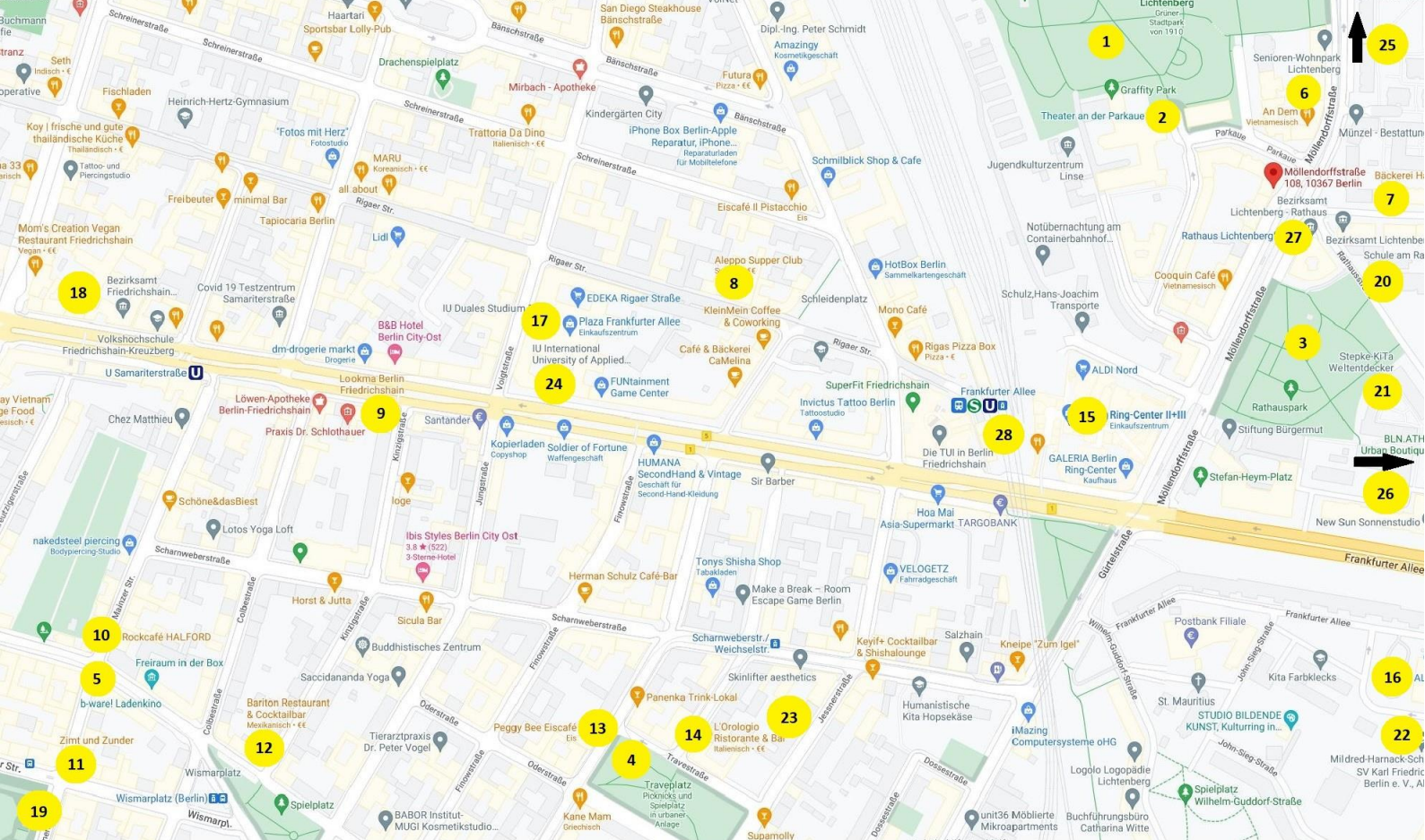
## Ausstattungsmerkmale

Die leerstehende 7-Zimmer Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss des Vorderhauses besteht durch folgende Ausstattungsmerkmale:

- 7 Zimmer ca. 200 m<sup>2</sup> - Grundrissgestaltung variabel
- Balkon: Nordausrichtung
- Loggia: Ostausrichtung
- Holzdoppelkastenfenster straßenseitig
- Holz-Isfenster hofseitig
- Kellerraum
- Gaszentralheizung
- zentrale Warmwasserversorgung
- Fussbodenbelag: Teppich - darunter Original Dielenboden
- Wohngeld 595,80 € / Monat
- Zustand: gepflegt
- aktuelle Nutzungsart: Büro

Das Mietverhältnis endet zum 31.12.2024.





Parks/Freizeit: 1. Stadtpark Lichtenberg, 2. Theater an der Parkaue, 3. Rathauspark, 4. Traveplatz, 5. b-ware! Ladenkino Restaurants&Bars: 6. An Dem - Vietnamesisches Restaurant, 7. Bäckerei Hannemann, 8. Aleppo Supper Club, 9. Lookma Berlin, 10. Rockcafé Halford, 11. Zimt&Zunder, 12. Bariton Restaurant&Cocktailbar, 13. Peggy Bee Eiscafé, 14. L'Orologio Ristorante&Bar Shopping: 15. RingCenter, 16. Aldi Nord, 17. Plaza Frankfurter Allee, 18. Rigaer Passage, 19. Wochenmarkt Boxhagener Platz Bildung&Kitas: 20. Schule am Rathaus, 21. Kita Stepke Weltentdecker, 22. Mildred-Harnack-Schule, 23. Grundschule am Traveplatz, 24. Berufsschule für Sozialassistenten (WBS Schulen) Gesundheit: 25. Ärztezentrum Möllendorffstraße, 26. SANA Klinikum Lichtenberg Mobilität: 27. Bus- & Straßenbahnhaltestelle Rathaus Lichtenberg, 28. S+U Bahnhof Frankfurter Allee

## Lagebeschreibung

Unmittelbar am Stadtpark Lichtenberg gelegen, ist das Eckhaus Möllendorffstraße 138,139 / Parkaue 36 mit dem schönen Erkerturm schon von weitem sichtbar. Direkt gegenüber befindet sich das Rathaus Lichtenberg, welches auch das Standes- und Bürgeramt des Stadtteils umfasst. Geht man von hier aus in Richtung Frankfurter Allee, erreicht man nach nur 2 Minuten das Ring Center, ein beliebtes Einkaufszentrum mit vielen Shoppingmöglichkeiten. Wer nicht laufen möchte, nutzt alternativ die Tramlinien M13 und 16, welche direkt vor der Haustür halten. Auch die U-Bahn Linie U5, welche über die Station Alexanderplatz bis zum Hauptbahnhof fährt und die Ringbahnen S41 und S42, sowie die S-Bahn 8 Richtung Wissenschaftsstandort Adlershof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und verbinden Lichtenberg sehr bequem nicht nur mit der Innenstadt. Der eingangs erwähnte Stadtpark Lichtenberg bietet vor allem in den Sommermonaten Möglichkeiten zum Spazieren, Picknicken und Verweilen. Ein kleiner Teich, ein Hügel zum Rodeln im Winter und der neu erbaute Spielplatz ziehen vor allem die Kinder des Kiezes an. Direkt angrenzend befindet sich das kleine „Theater am Park“, welches nicht nur Stücke für Kinder aufführt, sondern auch regelmäßig unterhaltsame Kunst für Erwachsene bietet. Fährt man die Möllendorffstraße entlang, erreicht man nach nur 2 Stationen mit der Straßenbahn das Ärztehaus, welches eine Vielzahl an Fachärzten bietet. Auch diverse Supermärkte sind zu Fuß oder mit den nahegelegenen „Öffis“ schnell zu erreichen. Lichtenberg und vor allem der Kiez rund um die Möllendorffstraße sind nicht nur beliebt bei jungen Familien und Paaren, welche sich hier langfristig niederlassen wollen. Der gefragte, aufstrebende Bezirk zieht Menschen aller Kulturen und Altersstufen an.

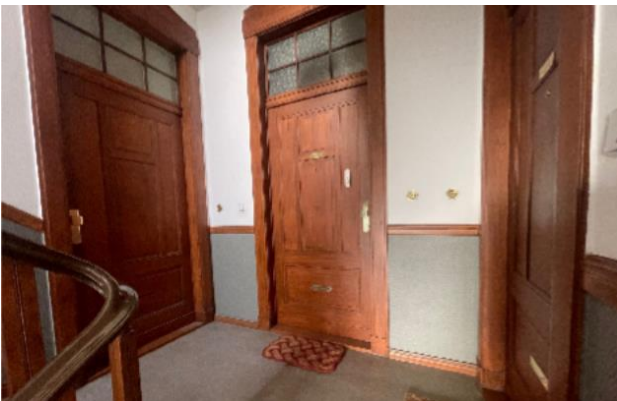
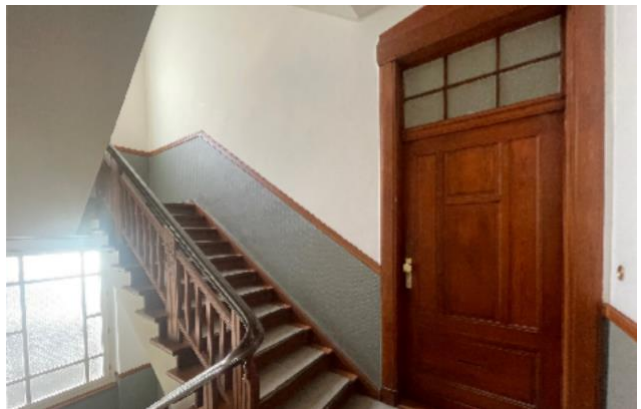
FORTICA Real Estate GmbH

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter

Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630B

Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 - 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610





Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Ihr Ansprechpartner



Sandra Richter  
Telefon: +49 30 403 684 290  
E-Mail: s.richter@fortica.de

Fortica Real Estate  
Hardenbergstraße 12  
10623 Berlin



Mit Inanspruchnahme unserer Leistungen kommt zwischen uns, Fortica Real Estate GmbH, Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin, und Ihnen ein Maklervertrag zustande. Sie beauftragen uns mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über das im Exposé beschriebene oder ein anderes Ihren Anforderungen entsprechendes Grundstück (im Folgenden „Objekt“) bzw. mit der Vermittlung des Abschlusses eines Kaufvertrags über das Objekt. Bei Abschluss eines Kaufvertrags über das Objekt beträgt die von Ihnen zu zahlende Provision 4,76 % (dies schließt die gesetzliche Umsatzsteuer mit ein) des Objektkaufpreises. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

**FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Hardenbergstraße 12, 10623 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: www.fortica.de | Fon: 030 - 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610