



# Verkaufs Exposé

---

**Bölschestraße 133/134**  
Berlin - Friedrichshagen

# Bölschestraße 133/134

## Berlin - Friedrichshagen



### Beschreibung

Repräsentatives Miethausensemble aus der Gründerzeit mit 2 Seitenflügeln in beliebter Wohnlage, nur rd. 250 m vom Ufer der Müggelspree entfernt. Der Gebäudekomplex befindet sich in der berühmten, denkmalgeschützten Bölschestraße – dem „Kudamm des Ostens“. Historisch bedeutsame Häuser prägen hier das Straßenbild und seine Umgebung. Nach der Wende wurden die alten Häuser mit viel Umsicht saniert/modernisiert. Es besteht Ensembleschutz.

Das Baujahr liegt um 1900. In den Jahren 2000/2001 erfolgte unter Berücksichtigung auf den bestehenden Denkmalschutz eine umfangreiche Sanierung/Modernisierung. U. a. Erneuerung aller Wasser- und Elektroleitungen, Zentralisation der Zähler im Keller, Installation einer neuen Gegensprechanlage, Erneuerung der Kellerverschläge, Erneuerung der Fensterbleche und Regenrinnen. In den Wohnungen wurden die Dielen aufgearbeitet, Bäder neu gefliest und die Sanitärobjekte ausgetauscht.

**Kaufpreis 2.250.000 €**

### Eckdaten

Objektart	Wohnen- u. Geschäftshaus
Nutzungsart	Gewerbe / Wohnen
Zustand	Saniert
Etage	3
Grundstück	ca. 1.020 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1900

# Bölschestraße Berlin-Friedrichshagen

Im Jahr 2012 wurde eine neue Wärmeerzeugeranlage installiert und der Hinterhof begrünt. 2021/2022 erfolgte eine Komplettsanierung einer Maisonette-Wohnung im Hinterhof. Zudem wurde die Fassade saniert, sowie die komplette Entwässerung des Innenhofes erneuert. Die Beheizung erfolgt über Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich zwei vermietete Gewerbeeinheiten mit einer Gewerbefläche von jeweils 47 m<sup>2</sup>.

Im Vorderhaus befinden sich des Weiteren 4 Wohnungen. In den Seitenflügeln (Remisengebäude) ebenfalls 4 Wohnungen. Alle Wohnungen besitzen geflieste Wannenbäder, die im Zuge der Sanierung erneut wurden. Die Küchen wurden teilweise mit Einbauküchen ausgestattet. Die Fußböden in Küche und Bad sind gefliest, in den Wohnräumen sowie im Hausflur wurde Dielenboden verlegt. Die Einheiten verfügen teilweise über Balkone.

Das Vorderhaus sowie die Seitenflügel umschließen einen schönen gepflegten Innenhof mit angrenzendem Garten, der mieterseitig genutzt wird.

## Lagebeschreibung

Das 3-geschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum des Ortsteils Friedrichshagen in der Bölschestraße 133/134. Die Bölschestraße selbst ist bekannt durch ihre Einkaufsmöglichkeiten und vielen gastronomischen Einrichtungen. Friedrichshagen gehört zum Stadtteil Treptow-Köpenick.

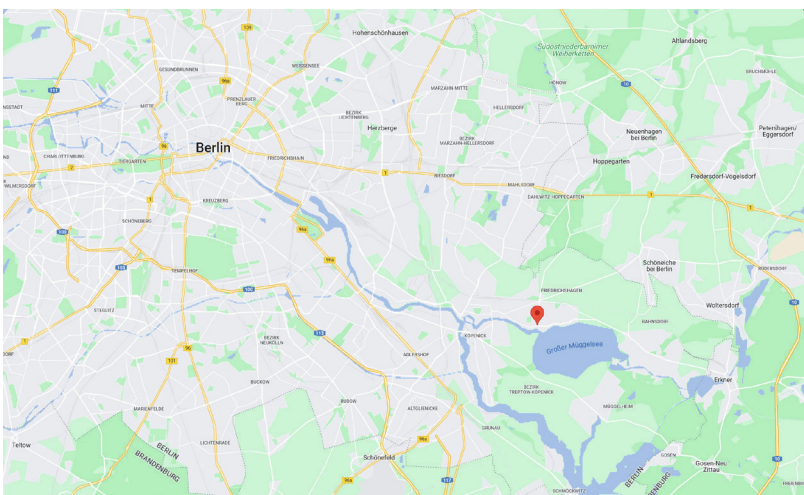
## Makrolageplan

Treptow-Köpenick – auch die „Grüne Lunge Berlins“ genannt – ist der größte, grünste und wasserreichste Bezirk Berlins mit langer Geschichte und Tradition. Er bietet verschiedene idyllische Wohngebiete in einer einzigartigen und attraktiven Wald- und Seenlandschaft und avanciert mit der Humboldtuniversität, der Hochschule für Technik

## Objektdaten

Vermietbare Fläche	ca. 620 m <sup>2</sup>
Leerbestand	0 m <sup>2</sup>
Monatsnettokaltmiete	ca. 7.600 €
Jahresnettokaltmiete	ca. 91.000 €

Kaufpreis	2.250.000 €
-----------	-------------



## Entfernungen

S-Friedrichshagen (S3)	ca. 1 km
Tram (60, 61)	< 50 m
Berlin-Mitte	ca. 20 km

# Bölschestraße Berlin-Friedrichshagen

und Wirtschaft Berlin und der Hochschule für Schauspielkunst „Ernst Busch“ zum herausragenden Universitätsstandort.

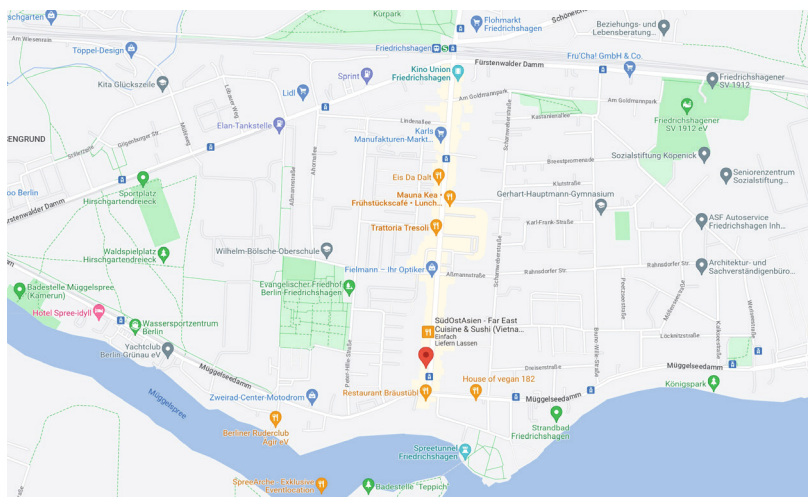
Der Ortsteil Friedrichshagen liegt am Nordufer des Müggelsee und stellt eine der attraktivsten Wohngegenden Köpenicks dar. In der einstigen Villenkolonie wohnen viele Künstler in stilvollen Altbauten und Villen. Jeden Sommer öffnen bildende Künstler Ihre Ateliers und gewähren einblicke in Ihre Arbeit.

Mittelpunkt des Ortsteiles bildet die Bölschestraße, die zwei Jahrhunderte Baugeschichte repräsentiert. Die für Ihre Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Gastronomie bekannte Straße konnte durch Sanierungsmaßnahmen ihren Charakter – einerseits Lebensader und andererseits Flaniermeile – erhalten.

## Mikrolageplan

Das Objekt befindet sich in einer sehr beliebten Wohnlage, unweit der Müggelspreewald. Der Große Müggelsee mit dem Strandbad Friedrichshagen ist nur ca. 400 m entfernt.

Über den Spreetunnel kann man die Spree nach Köpenick unterqueren. Im direkten Umfeld befinden sich Kitas und Schulen sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Auf dem Müggelseedamm verkehren die Tram- und die Buslinie 60, u. a. in Richtung S-Bahnhof Friedrichshagen bzw. S-Bahnhof Schöneweide. Mit der S-Bahn (S 3) ist die Berliner City Ost und West in wenigen Minuten erreichbar.



## Ansprechpartner

**Raúl Comesaña M.**

Tel. + 49 30 / 677 98 79 - 15  
Mobil + 49 151 / 195 145 24  
Mail [vermarktung@bbf-gruppe.com](mailto:vermarktung@bbf-gruppe.com)

# Bölschestraße Berlin-Friedrichshagen



Bölschestraße 133/134 Berlin-Friedrichshagen

Raúl Comesaña M. Telefon: 030 / 67 79 87 9 – 15 • Mobil: 0151 / 195 145 24 • [vermarktung@bbf-gruppe.com](mailto:vermarktung@bbf-gruppe.com)