

# GERN 36

## BERLIN LICHTENBERG MIKRO-APARTMENTS UND URBAN SUITES – MITTEN IM NIBELUNGEN-KIEZ FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER



### GUTE VERMIETBARKEIT

Mikroapartments und urbane Wohnkonzepte sind in Berlin-Lichtenberg besonders gut vermietbar, da der Bezirk sich dynamisch entwickelt und immer mehr junge Berufstätige, Studierende und Expats anzieht. Die gute Anbindung an die Innenstadt und die moderne Infrastruktur machen Lichtenberg zu einer gefragten Wohnlage.

### STEUERVORTEILE BEI VERMIETUNG

Gebäudeabschreibungen, absetzbare Finanzierungskosten und laufende Aufwendungen mindern die Steuerlast. Dank hoher Nachfrage und geringer Leerstandsrisiken sind stabile Mieteinnahmen gesichert – und ein Verkauf nach zehn Jahren Haltedauer kann steuerfrei erfolgen.

### EINBAUKÜCHEN INKLUSIVE

Alle Mikroapartments sind mit modernen, hochwertigen Einbauküchen ausgestattet. Diese sind bereits im Kaufpreis enthalten und erhöhen Komfort sowie Vermietbarkeit.



### GERN 36

Mikro-Apartments für Singels und Pärchen – mitten im Nibelungen-Kiez.

Lichtenberg besitzt was – was manch einer nicht weiß – zahlreiche historische Straßenzüge und Plätze – von der gründerzeitlichen Victoriastadt, auch Kaskelkiez genannt, die dem Kreuzberger Chamissoplatz ähnelt, bis zum Barockschloss Friedrichsfelde. Insofern ist auch die Gernotstraße unweit der Victoriastadt eine schöne Entdeckung.

Bei der Nummer 36 handelt es sich um eine seltene Baulücke inmitten typischer Berliner Altbauten nördlich des S-Bahn-Rings. Die Straße liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit viel Grün und altem Baumbestand. U-/S-Bahn und Busse sowie Einkaufsmöglichkeiten liegen im nahen Gehbereich



### AUSSTATTUNG

Das Gebäude in der Gernotstraße 36 wird unterkellert. Dort werden Abstellräume, Gemeinschaftsflächen für Fahrräder und Kinderwagen sowie die Technikräume angeordnet.

Die Hauseingangstür wird selbstschließend ausgebildet. Der Aufzug wird vom Untergeschoss bis ins Staffelgeschoss geführt. Die Aufzüge sind für den Rollstuhl- und Fahrradtransport geeignet und werden barrierefrei ausgeführt.



### DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

- Sämtliche Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Regelung der einzelnen Räume erfolgt mittels Raumtemperaturreglern.
- Alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure erhalten als Standardausstattung ein vollflächig verklebtes Mehrschichtparkett oder gleichwertigen abriebbeständigen Boden, geeignet für Fußbodenheizung inkl. weißer Sockelleiste ca. 45 mm hoch.
- Bäder und WCs erhalten Bodenbeläge aus Feinsteinzeug-Platten oder Vergleichbares, Größe, Farbe und Fabrikat gem. Bemusterungsliste.
- Weitestgehend bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung nach gestalterischer Farbangabe des Architekten (innen weiß, außen nach Fassadenkonzept)
- Sämtliche Wände in den Wohnungen werden mit einer Putzoberfläche der Qualitätsstufe Q3 hergestellt und erhalten ein Malervlies mit einem weißen Dispersionsanstrich.
- Jede Wohnungseinheit erhält in Kombination mit dem Elektroverteiler einen Multi-Mediavertheiler. Vom Medienverteiler der WE erhalten alle Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume jeweils einen Datenanschluss (Kat6a, 1x RJ45).
- Videogegensprechanlage in allen Wohnungen