



KENSINGTON[®]
Finest Properties International

Gewerbe oder Wohnen: Gartenwohnung am Mauerpark / Rendite 4%+



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBP_503	Stand vom:	04.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1906
Ort:	10437 Berlin / Prenzlauer Berg	Wohnfläche:	125,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl sep. WC:	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	895.000,00 €	Provision:	3.57 % inkl. ges. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2029-12-01
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1906
Wertklasse:	F	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	177.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Carlo Vetter	Straße:	Wollankstraße 135
Ort:	Berlin	Telefon:	+4917643836370
E-Mail:	carlo.vetter@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die hier angebotene Immobilie eignet sich sowohl als Gewerbeörtlichkeit wie auch zum Wohnen, wofür die Bestätigung seitens des Amtes bereits vorliegt. Der aktuelle Mieter, ein Montessori-Kindergarten, zieht im Juni aus und wird die Immobilie noch in den ursprünglichen Zustand zurückbauen. Aktuell sind 3 Zimmer mit Küche und Bad vom Hinterhaus aus zugänglich, das 4. Zimmer über den Eingang des Gartenhauses. Die Trennung der Räumlichkeiten wird beim Auszug des Mieters wieder aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um eine moderne Einheit mit vielen bodentiefen Fenstern und dementsprechend guter Lichtausbeute. Die maßangefertigten Einbaumöbel bleiben in der Immobilie und bieten viel Staufläche. Geschickt verkleidet als Einbauschränke und direkt in den jeweiligen, beiden Eingangsbereichen befindet sich jeweils ein neuwertiges Tageslicht - Duschbad mit angenehmen Ambiente. Im größeren Teil der Wohnung ist eine stattliche Einbauküchenzeile verbaut, im kleineren Teil aktuell eine Pantryküche, die sich selbstverständlich zur vollwertigen Küche aufrüsten ließe.

Durch die separaten Eingänge, die beiden Bäder und die beiden Küchen, kann die Immobilie in zwei getrennt funktionierende Einheiten aufgeteilt werden. So ließen sich unterschiedliche Nutzungen realisieren, zum Beispiel eine Ferienwohnung im vorderen Bereich und ein Büro im hinteren Bereich. Zusätzlich zur Wohnung gibt es ein Kellerabteil und gleich zwei Außenflächen. Die Gartenfläche nach Süden liegt im großen Innenhof, der im Februar komplett überarbeitet wurde. Hinter dem Hinterhaus erstreckt sich die Terrasse nach Norden für mehr Privatsphäre, ideal geeignet für Haustiere und spielende Kinder. Und wenn man einen größeren Spaziergang möchte, steht mit dem Mauerpark einer der urbanen Hotspots Berlin direkt vor der Haustür.

Lage:

Günstig gelegen am Mauerpark und in unmittelbarer Nähe des Gleimkiezes, erfreut sich die Gaudystraße mit vereinzelt Gewerbeeinheiten an hoher Lebensqualität. Alles an täglichem Bedarf ist fußläufig zu erreichen. Die Schönhauser Allee ist nur einen Block entfernt, womit die Immobilie einfach und zentral zu erreichen und auch die Stadtautobahn nicht weit entfernt ist. Sie ist die Pulsader des Prenzlauer Bergs mit der Linie U2, der Ringbahnstation und einer endlosen Anzahl an Restaurants, Bars und Einzelhandelsgeschäften. Wem die Versorgung nicht ausreicht, wird im Ringbahn-Center bedient, auf dessen Dach sich eine beliebte Beach-Bar befindet. Prenzlauer Berg gehört zu den beliebtesten Wohnlagen des Stadtzentrums. Der Bezirk verkörpert eine ganz eigene Lebenskultur, die gekennzeichnet ist durch Menschen, die offen und mit dem Zeitgeist sind. Hier entfacht sich eine ungewöhnlich hohe Vielfalt kultureller Angebote, die sich an den unterschiedlichen Herkunft, Interessen und Bedürfnissen ihrer Einwohnerschaft orientiert. Der Lage strahlt eine ganz besondere Lebendigkeit aus, gezeichnet von der auf den Straßen überall zu findende Lebensfreude. In großzügig sanierten Altbauten, deren Erbauung teilweise noch bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückreicht, wohnen viele Neuberliner - nicht nur aus dem gesamten Bundesgebiet, sondern aus aller Herren Länder.

Ausstattung:

KEY FACTS

HAUS

- Baujahr 1906
- 36 Wohneinheiten
- Top Zustand und laufend instandgesetzt
- Heizungsanlage Baujahr 2009
- Frisch sanierter Innenhof

GEWERBEEINHEIT

- 4 Zimmer
- 2 Einbauküchen
- 2 moderne Duscbäder
- 2 Gartenflächen, einmal nach hinten und einmal im Hof
- Umwidmung zum Wohnungseigentum genehmigt
- Ein Zimmer mit seperatem Zugang, als Einliegerwohnung geeignet
- Elektrische Außenjalousien
- Moderne Gasetagenheizung von 2017
- Neuwertige Holzfenster mit Doppelverglasung
- Kellereinheit

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

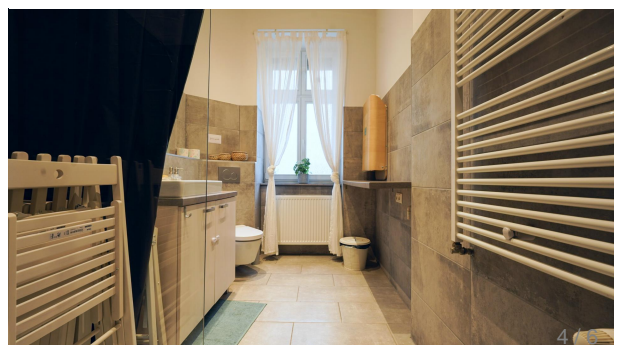
Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

4. Zimmer



Badezimmer 1



Vierter Raum, der aktuell autark genutzt wird



Modernes Duschbad im Eingangsbereich



Geräumiger Wohn oder Arbeitsbereich - ganz nach Bedarf



Äußerst geräumige Küche



Abtrennbarer Raum



Zweites Duschbad



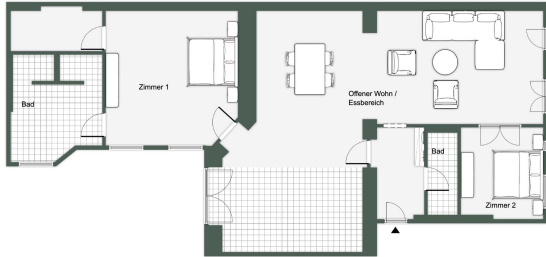
Nordterrasse Kindergarten



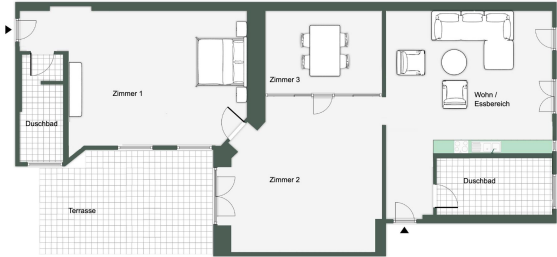
Eine von Zwei Außenflächen



Grundriss Alternative



Grundriss Aktuell



Wertermittlung

WERT-ERMITTLUNG

Wie viel ist Ihre Immobilie wert?
Jetzt kostenlos bewerten lassen!

www.bewerte-deine-immo.de

The advertisement features a photograph of a hand using a calculator on the left. The right side has a dark green background with white and orange text.