



KENSINGTON[®]
Finest Properties International

Wohnen oder Gewerbe: 3 Zimmer Gartenwohnung am Mauerpark



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBP_504	Stand vom:	04.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Ort:	10437 Berlin / Prenzlauer Berg
Wohnfläche:	85,51 m ²	Nutzfläche:	11,33 m ²
Anzahl Zimmer:	2,5	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	1,0		

Preise:

Kaufpreis:	619.000,00 €	Hausgeld:	320,00 €
Provision:	3.57 % inkl. ges. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2029-12-01
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	F
Befeuerung:	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:

Diese ansehnliche Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem zeitgenössischen Innenausbau und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie umfasst drei Zimmer, ein Duschbad sowie ein separates WC und ist vollumfänglich barrierefrei, zudem bietet Sie gleich zwei Außenflächen.

Die Terrassenfläche in Richtung Süden liegt im frisch sanierten Innenhof der Anlage, eignet sich wunderbar für einen Kräutergarten oder um morgens in der Sonne in Ruhe Kaffee zu trinken. Weil dieser Innenhof mit dem des Nachbarhauses zusammenliegt, herrscht hier deutlich mehr Tageslichtflut als in üblichen Atrien. Auf der Rückseite der Wohnung, hinter den Hinterhaus, liegen 23qm Gartenfläche, bebaut mit einer Terrasse. Hier gibt es genug Privatsphäre für die ganze Familie (inkl. Haustiere), für gemeinsame Abendessen im Sommer und Zeit im Grünen.

Die Wohnung verfügt über eine offene Wohnküche mit allen Einbaugeräten und Annehmlichkeiten für die tägliche Nutzung, zudem einer Kücheninsel für mehr Arbeitsfläche zum Kochen oder für Gäste. Hier, im zentralen Bereich, steht ein neuer moderner Kaminofen bereit für gemütliche Abende im Wohnzimmer. Im hinteren Teil der Immobilie befindet sich im Flur links ein geräumiges Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Gegenüber liegt ein Schlafzimmer, das auch als weiteres Bürozimmer genutzt werden kann. Hier geht es raus zur rückseitigen Terrasse. Die verbleibende Ecke im Grundriss besteht aus einem halben Zimmer, welches problemlos als Kinderzimmer genutzt werden kann.

Aktuell befindet sich die Immobilie im Teileigentum und kann gewerblich genutzt werden, z.B. als Ferienwohnung oder Büro. Eine Umschreibung zum Wohneigentum wurde bereits genehmigt, vom aktuellen Eigentümer dann aber nicht vollzogen. Zur Wohnung gehört ein Keller dazu, das Gemeinschaftseigentum ist laufend instand gesetzt und präsentiert sich in hervorragendem Zustand. Freie Parkflächen sind tagsüber überraschend viele vorhanden und wenn es einem längeren Spaziergang bedarf - der Mauerpark ist direkt vor dem Haus.

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
- Innenhof frisch saniert
- Zentralheizung Bj 2009
- Kein Sanierungsrückstau
- Attraktive Lage am Mauerpark

WOHNUNG

- 3 Zimmer Erdgeschoss
- Duschbad und WC getrennt
- Einbauküche mit Insel
- Süd-Terrasse mit 11qm
- Nord-Garten mit 23qm
- Moderner Kaminofen
- Doppelverglaste Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Parkettboden

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

Sanierungsarbeiten gerade im Abschluss



Heller Wohnbereich



Kinder oder Arbeitszimmer



Duschbad mit sep. WC



Großes Zimmer mit Ausgang zur hinteren Terrasse



Praktischer Grundriss



Kücheninsel kann auch entfernt werden



Aufgrund der Bebauung überall Licht in der Wohnung



Büro oder Wohnen - beides möglich!



Ausreichend Platz in der Küche



Moderne EBK mit Kücheninsel



Leistungsfähiger Kaminofen



Terrasse gen Hinterhaus



Grundriss

