

Bezugsfreie Altbauwohnung in Prenzlauer Berg – komplett möbliert und guter Zustand

10409 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: NG39_1



Wohnfläche ca.: **42,03 m²** - Zimmer: **1** - Kaufpreis: **259.000 EUR**



Bezugsfreie Altbauwohnung in Prenzlauer Berg – komplett möbliert und guter Zustand

Objekt ID	NG39_1
Objekttypen	Etagenwohnung, Ferienimmobilie, Wohnung
Adresse	10409 Berlin Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	42,03 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	2013
Zustand	maintained
Ausstattung	Standard
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Badewanne, Dielenboden, Einbauküche, Fliesenboden, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,95% inkl. gesetzl. MwSt. Die Käuferprovision wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig.
Hausgeld	167 EUR
Kaufpreis	259.000 EUR



Objektbeschreibung

(ENGLISH VERSION BELOW)

Die zu verkaufende Wohnung liegt in einem gepflegten Altbau im Jugendstil. Das Gebäude wurde um 1910 errichtet und besteht aus einem Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus. An der herrschaftlichen Fassade ist noch der Stuck aus der Bauzeit vorhanden.

Das Haus und die Wohnungen wurden 1998 umfassend saniert - u.a. wurden die Stränge, Elektrik, Heizungsanlage, Fassaden, Dächer, Treppenhäuser und Hof komplett erneuert, sowie Doppelglasfenster eingebaut. In den Wohnungen wurden die Grundrisse neu gestaltet und die Bäder und Küchen neu installiert.

Der gepflegte Eingangsbereich führt auf den hellen und grünen Hof. Von hier aus gelangt man ins ruhige Hinterhaus, wo sich die Wohnung im 1.Stock befindet.

Diese bekommt direktes Tageslicht durch die großen Fenster nach Süden und Westen. Ausserdem reflektiert trotz der Lage im Hof die hell gestrichene Fassade viel Licht. Dadurch wirkt die Wohnung insgesamt hell und freundlich.

Die Wohnung besteht aus einem großen Raum, der in einen Wohn- und Schlafbereich sowie in eine Kochnische untergliedert ist. Die komplett ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen. Der Boden im Küchenbereich ist gefliest. Der Wohn- und Schlafbereich weist noch die originalen Dielen auf und ist mit einem Regal als Raumtrenner geteilt. Hier könnte man bei Bedarf auch wieder eine Trockenbauwand und eine Tür installieren und die Räume trennen.

Das innenliegende Badezimmer bietet genug Platz für eine Badewanne und eine Waschmaschine und verfügt über eine elektrische Entlüftung. Boden und wände sind zeitlos gefliest.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

ENGLISH:

The apartment for sale is located in a well-kept old Art Nouveau building. The building was constructed around 1910 and consists of a front building, side wing and rear building. The stucco from the construction period is still present on the stately façade.

The house and the apartments were extensively renovated in 1998 - among other things, the wiring, electrics, heating system, facades, roofs, stairwells and courtyard were completely renewed and double-glazed windows were installed. The floor plans in the apartments were redesigned and the bathrooms and kitchens were newly installed.

The well-kept entrance area leads onto the bright and green courtyard. From here you enter the quiet rear building, where the apartment is located on the 1st floor.

It receives direct daylight through the large windows facing south and west. In addition, despite its location in the courtyard, the brightly painted façade reflects a lot of light. This makes the apartment appear bright and friendly overall.

The apartment consists of one large room, which is divided into a living and sleeping area and a



kitchenette. The fully equipped kitchen offers plenty of space for cooking and eating. The floor in the kitchen area is tiled. The living and sleeping area still has the original floorboards and is divided by a shelf as a room divider. If required, a drywall wall and a door could be installed here again to separate the rooms.

The interior bathroom offers enough space for a bathtub and washing machine and has electric ventilation. The floor and walls are timelessly tiled.

The apartment is fully furnished and is currently rented out on a fixed-term basis. The contract with the current tenants expires in February 2024. The apartment is rented out very successfully through an agency and is suitable both for owner-occupation and as a lucrative investment.

Don't hesitate to contact us for a viewing!

Ausstattung

- + Altbau
- + abgezogene Dielen
- + Bad mit Wanne
- + bezugsfrei ab 1.2.2024
- + voll ausgestattete Küche
- + Spotlights
- + 1.OG
- + voll möbliert

Sonstiges

Die Käuferprovision beträgt 2,95% inkl. gesetzl. MwSt. und wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.03.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1910
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Die Wohnung liegt im nachgefragten Bezirk Prezlauer Berg an der Grenze zu Weißensee. Die Naugarder Straße ist eine ruhige Anwohnerstraße mit Kiezcharakter, die durch Altbauten und hohen Baumbestand geprägt ist. Am Ende der Straße liegt der S-Bahnhof Greifswalder Straße (Ringbahn). Von hier aus haben Sie eine direkte Verbindung zum Alexanderplatz (17 Minuten) und Hauptbahnhof (27 Minuten). Ebenso gibt es mehrere Tram- (M4 und M10) sowie Bushaltestellen in Laufweite.

Auch abgesehen davon ist die Lage extrem gut angebunden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte (EDEKA, REWE, Penny, Netto, Norma und Alnatura) sowie eine Bäckerei und mehrere Cafés und Restaurants in der Straße.

Eine Kita, drei Schulen und die Heinrich-Böll-Bibliothek sind ebenfalls in Laufweite, genau so wie das Zeiss-Planetarium, der Erst-Thälmann-Park und der beliebte Weiße See.

In wenigen Minuten erreicht man auch den Helmholzkiez mit seinen unzähligen Boutiquen, Cafés und Restaurants sowie den Mauerpark, in dem jedes Wochenende ein beliebter Flohmarkt stattfindet.

ENGLISH:

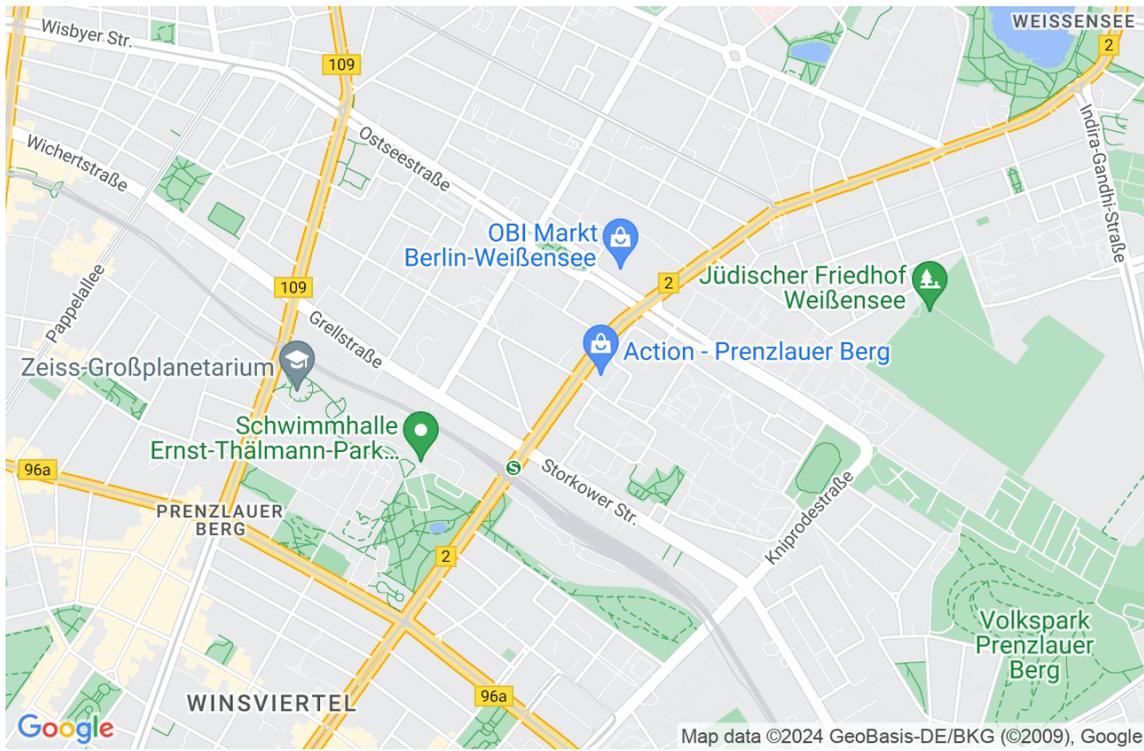
The apartment is located in the sought-after district of Prezlauer Berg on the border with Weißensee. Naugarder Straße is a quiet residential street with a neighbourhood character, characterized by old buildings and tall trees. At the end of the street is the Greifswalder Straße S-Bahn station (Ringbahn). From here you have a direct connection to Alexanderplatz (17 minutes) and the main station (27 minutes). There are also several streetcar (M4 and M10) and bus stops within walking distance.

Apart from this, the location is also extremely well connected. There are several supermarkets in the immediate vicinity (EDEKA, REWE, Penny, Netto, Norma and Alnatura) as well as a bakery and several cafés and restaurants in the street.

A daycare center, three schools and the Heinrich Böll Library are also within walking distance, as are the Zeiss Planetarium, Erst-Thälmann-Park and the popular Weiße See lake.

The Helmholzkiez with its countless boutiques, cafés and restaurants is also just a few minutes away, as is Mauerpark, where a popular flea market is held every weekend.







Wohnraum



Innenhof



Innenhof



Kueche



Kueche



Wohnraum





Eingang



Außenansicht



Treppenhaus



Detail

