

**510.000 €**

Kaufpreis

**87,47 m²**

Größe

**3**

Zimmer

**1**

Badezimmer

Object-ID: WQDFC7

Sichere Wertanlage im Herzen von Prenzlauer Berg: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung

10435 Berlin

- ✓ Wohnung zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Vermietet
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Denkmalschutz

Beschreibung der Immobilie

Immobilien details

Immobilienart:	Wohnung
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Etage:	1 von 5
Wohnfläche:	87,47 m²
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1900
Vermietet:	Ja
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Mittelfristig (Vermietet.)

Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	116,9
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas Schwer
Heizungsart:	Etagenheizung
Baujahr Heizung:	2001

Beschreibung der Immobilie

Kosten

Sofort-Kaufpreis:	510.000,00 €	5.830,57 €/m²
Kaufpreis:	510.000,00 €	5.830,57 €/m²
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an RE SMART Invest GmbH, Skalitzer Straße 34, 10999 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden.	

Vermietung

Wohnung:	844,15 €
Nebenkosten:	190,85 €
Heizkosten:	
Gesamtwarmmiete:	1.034,85 €

Objektbeschreibung

In einem gepflegten, denkmalgeschützten Gründerzeitaltbau präsentiert sich diese ca. 87 m² große 3-Zimmer-Wohnung als ideale Gelegenheit für weitsichtige Kapitalanleger. Das Gebäude besticht durch seine historische Fassadengestaltung und den unverwechselbaren Charakter der Berliner Altbauarchitektur.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

#####

Die Einheit überzeugt durch einen durchdachten, gut geschnittenen Grundriss

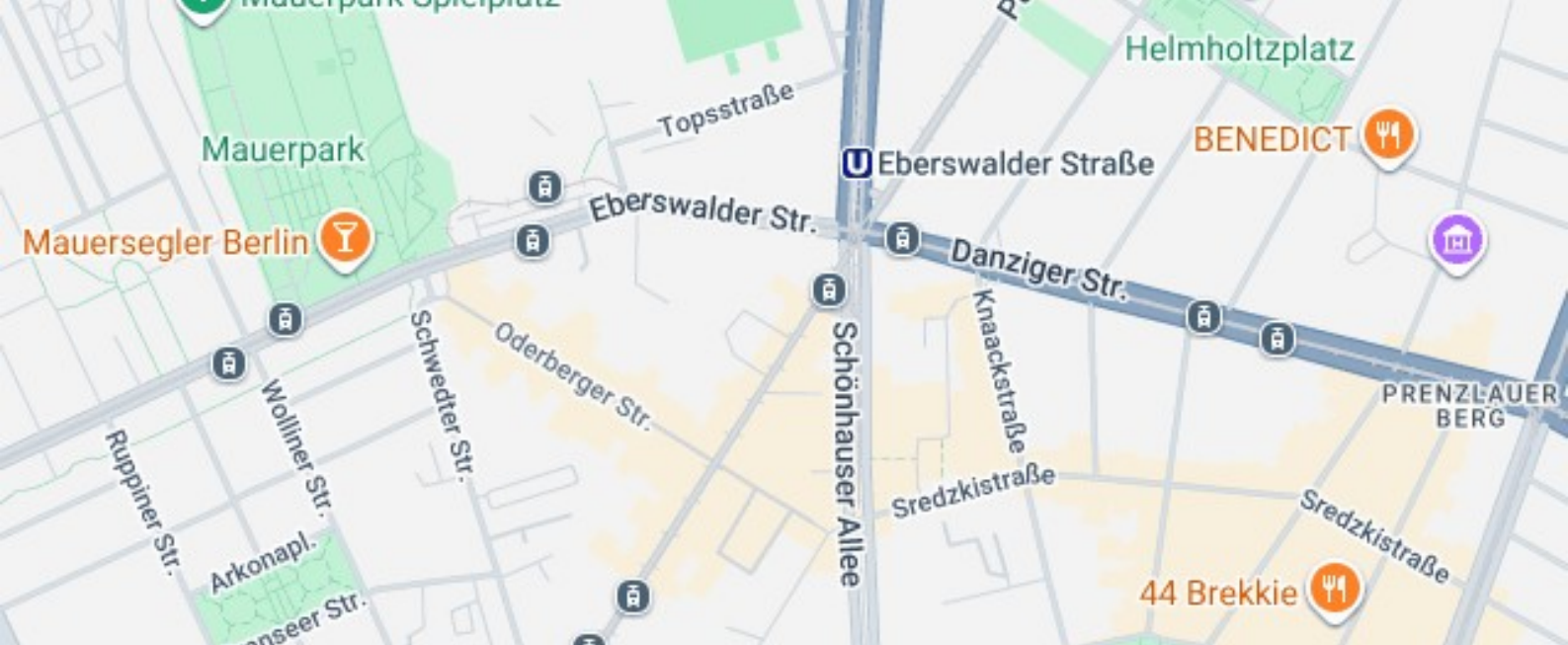
und ein hervorragendes Raumgefühl: Eindrucksvolle Deckenhöhen, zeittypische Stilelemente und großzügige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes, repräsentatives Wohnambiente. Die drei separat nutzbaren Zimmer bieten sowohl Paaren als auch kleinen Familien hervorragenden Komfort und garantieren eine anhaltend hohe Wohn- und Mietnachfrage.

Die Wohnung ist verlässlich vermietet und generiert ab dem ersten Tag solide Mieteinnahmen. Dank der denkmalgeschützten Bausubstanz und der erstklassigen Mikrolage verbindet dieses Angebot werthaltige Substanz, steuerliche Attraktivität und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

Ausstattung

++ Repräsentatives Altbauflair: Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit erhaltener historischer Bausubstanz
++Großzügiges Raumgefühl: Klassische Altbaudeckenhöhen mit luftiger Raumwirkung
++ Optimale Belichtung: Große Fensterfronten schaffen helle, einladende Wohnräume
++ Effizienter Grundriss: Ca. 87 m² Wohnfläche verteilt auf 3 gut proportionierte Zimmer
++ Sichere Einnahmen: Unbefristet und solide vermietet – ideal

als passive Kapitalanlage
++ Denkmalschutz
++ Klassische Details: Zeittypische Stilelemente (z. B. Doppelkastenfenster / Kassettentüren / Dielenboden, je nach Ist-Zustand ergänzbar)
++ Gepflegtes Gemeinschaftseigentum: Strukturierte Eigentümergemeinschaft und fortlaufend gepflegte Wohnanlage
++ Hohe Fungibilität: Wohnungsgröße und Zimmeranzahl entsprechen dem gefragtesten Suchprofil im innerstädtischen Bereich



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und traditionsreichsten Kiezlagen Berlins, direkt an der lebendigen Schnittstelle zwischen Prenzlauer Berg und Berlin-Mitte. Dieser Standort verkörpert wie kaum ein anderer den unverwechselbaren Berliner Altbau-Charme und verbindet urbane Dynamik mit hoher Lebensqualität. Das Straßenbild wird geprägt von prächtigen, denkmalgeschützten Gründerzeitfassaden, von Bäumen gesäumten Gehwegen sowie einer facettenreichen Szene aus charmanten Cafés, renommierten Restaurants, individuellen Boutiquen, Galerien und kleinen Manufakturen.

Die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von modernen Supermärkten und Bio-Märkten über erstklassige Feinkostläden und Handwerksbäckereien bis hin zu Ärzten, Apotheken und Schulen – befinden sich in unmittelbarer, bequemer

Fußnähe. Für entspannte Stunden im Grünen und sportlichen Ausgleich sorgen die umliegenden Parks und Plätze wie der Weinbergspark, der Zionskirchplatz oder der Mauerpark, die allesamt in wenigen Spazier- oder Radminuten erreicht sind.

Auch verkehrstechnisch besticht das Quartier durch seine erstklassige Anbindung an das Berliner Nahverkehrsnetz. Mehrere U-Bahn- und Tram-Linien sind fußläufig schnell erreichbar und garantieren eine zügige, direkte Verbindung zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Alexanderplatz, dem Berliner Hauptbahnhof sowie den zentralen Geschäfts- und Kulturzentren der Stadt. Diese Kombination aus historischem Flair, lückenloser Infrastruktur und internationaler Anziehungskraft macht die Mikrolage seit vielen Jahren zu einer der wertstabilsten und begehrtesten Wohnadressen der Bundeshauptstadt mit einem kontinuierlich

Lage

hohen Nachfrageüberhang.

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

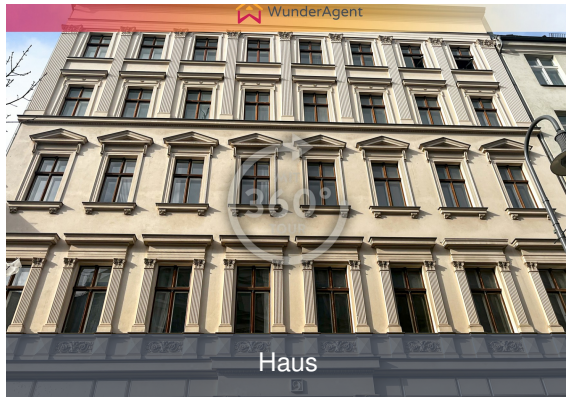
WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

Bilder





Musterwohnung



Musterwohnung



Musterwohnung



Musterwohnung



Musterwohnung



Musterwohnung



Musterwohnung



Musterwohnung



Umgebung



Umgebung

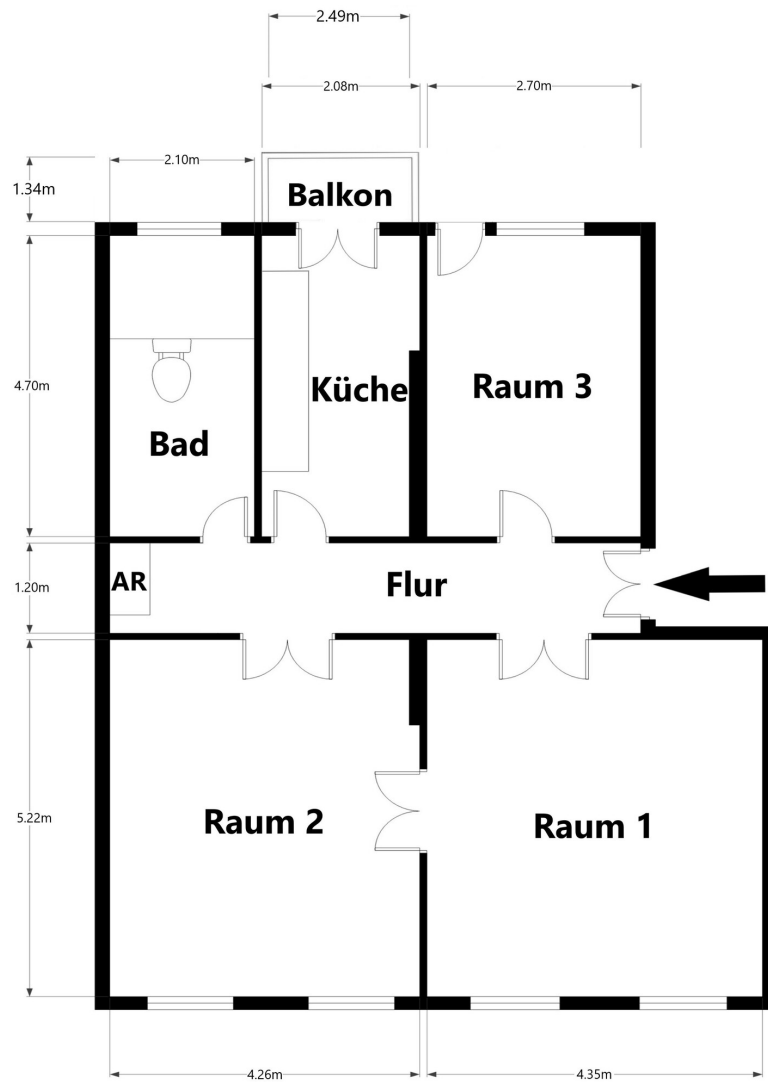


Umgebung



Umgebung

Grundriss



Bei dem Grundriss handelt es sich um eine proportionale Skizze und nicht um Eine maßstabsgetreue Wiedergabe des Objekts. Die Maßangaben verstehen sich als Richtwerte ohne Garantie auf Richtigkeit.



Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**
und **unverbindlich** und beraten Sie zu
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

www.wunderagent.de/immobilienbewertung

Bekannt aus



ZEIT ONLINE



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





Wir beraten Sie gern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ support@wunderagent.de

☎ 0800 673 82 23

www.wunderagent.de

Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.