



 **€510,000**  
Purchase price

 **87.47 m<sup>2</sup>**  
Living size

 **3**  
Rooms

 **1**  
Bathrooms

Object-ID: WQDFC7

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

10435 Berlin

- ✓ Apartment for Sale
- ✓ Quality of fittings Normal
- ✓ Property rented out
- ✓ Property condition Well-Kept
- ✓ Historical preservation

# About property

## Property Details

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Property class:        | Apartment                  |
| Property type:         | Apartment                  |
| Floor:                 | 1 of 5                     |
| Living space:          | 87.47 m²                   |
| Rooms:                 | 3                          |
| Bedrooms:              | 2                          |
| Bathrooms:             | 1                          |
| Property condition:    | Well-Kept                  |
| Quality of fittings:   | Normal                     |
| Building year:         | 1900                       |
| Rented out:            | Yes                        |
| Own usage possibility: | Mid Term<br>( Vermietet. ) |

## Energy Certificate Details

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Date of creation:             | from 2014-05-01 (EnEV 2014)    |
| Type:                         | Consumption certificate        |
| Final energy consumption:     | 116.9                          |
| Substantial energy:           | Natural gas heavy              |
| Heating type:                 | Self-contained central heating |
| Year of heating construction: | 2001                           |

# About property

## Costs

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Direct purchase price:</b> | <b>€510,000.00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>5,830.57 €/m²</b> |
| Purchase price:               | €510,000.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5,830.57 €/m²        |
| Buyer commission:             | 3.57% of the purchase price incl. VAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| Commission note:              | 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. |                      |

---

## Rental

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Apartment:              | €844.15          |
| Additional costs:       | €190.85          |
| Heating costs:          |                  |
| <b>Total warm rent:</b> | <b>€1,034.85</b> |

# Property description

In einem gepflegten, denkmalgeschützten Gründerzeitaltbau präsentiert sich diese ca. 87 m<sup>2</sup> 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

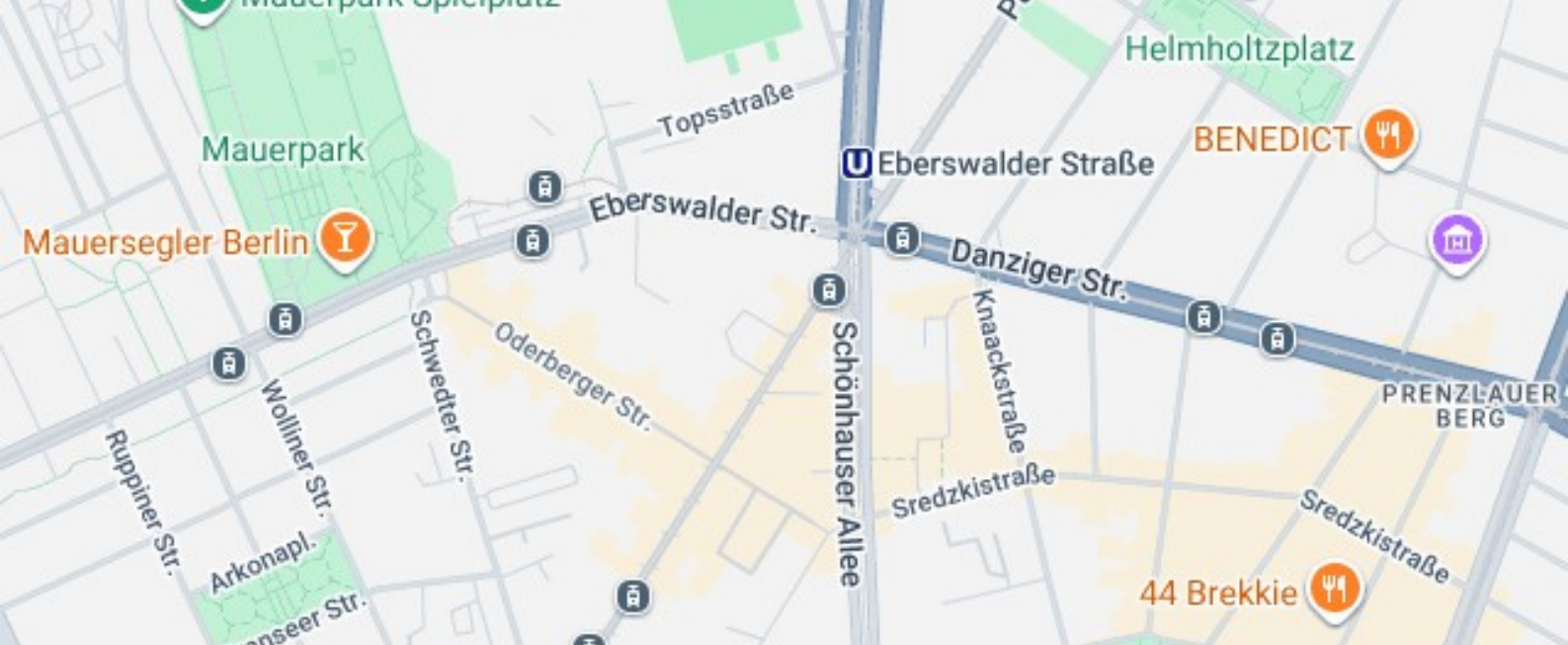
und ein hervorragendes Raumgefühl: Eindrucksvolle Deckenhöhen, zeittypische Stilelemente und großzügige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes, repräsentatives Wohnambiente. Die drei separat nutzbaren Zimmer bieten sowohl Paaren als auch kleinen Familien hervorragenden Komfort und garantieren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

## Equipment

++ 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 m<sup>2</sup> 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



## Area

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

# Area

hohen Nachfrageüberhang.

## Miscellaneous

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

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

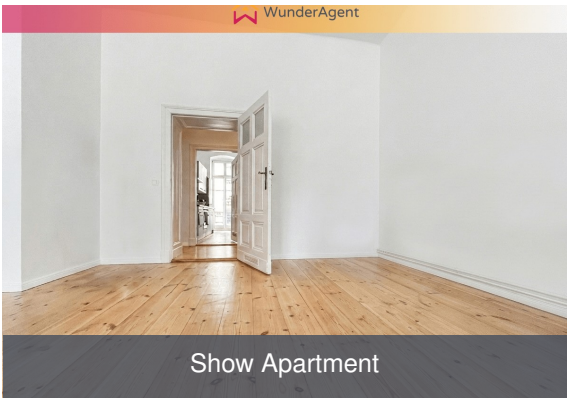
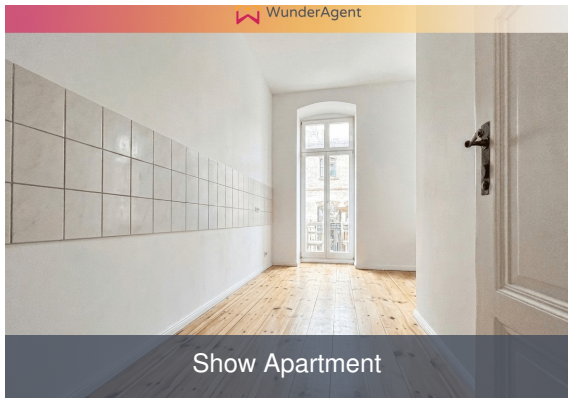
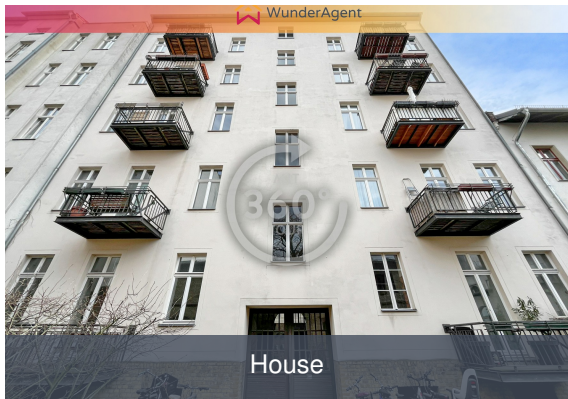
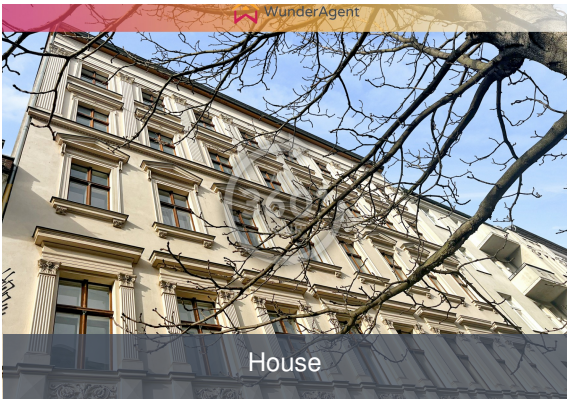
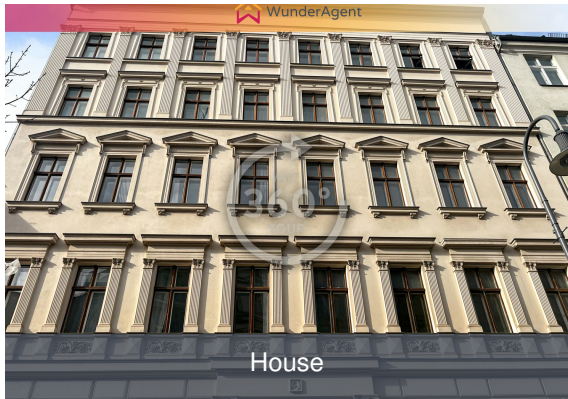
Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

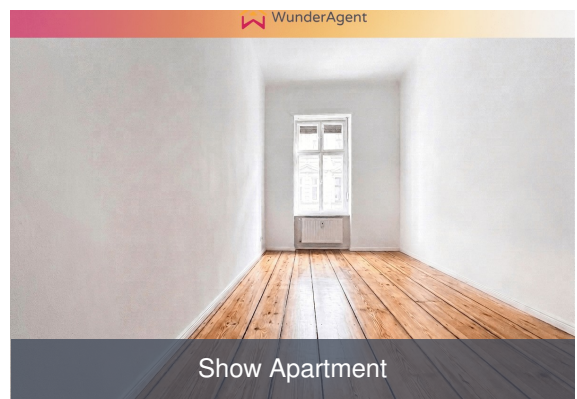
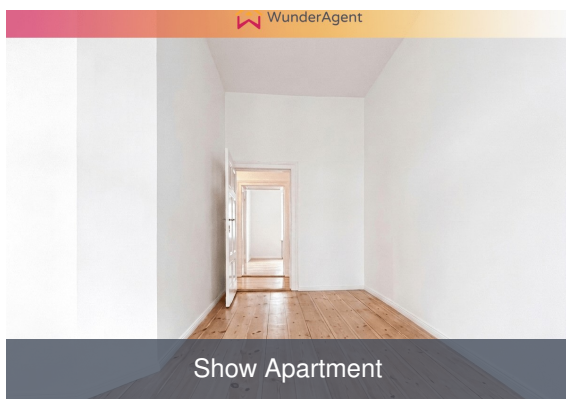
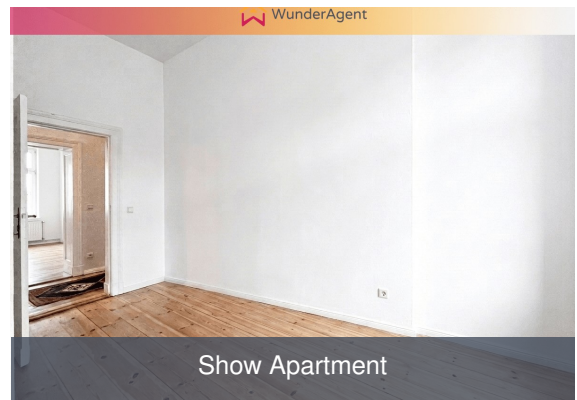
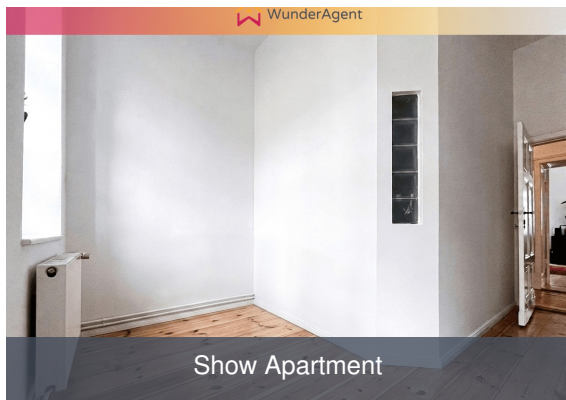
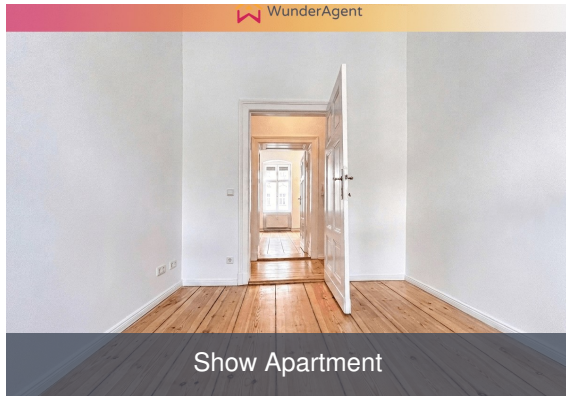
\*\*\*\*\*

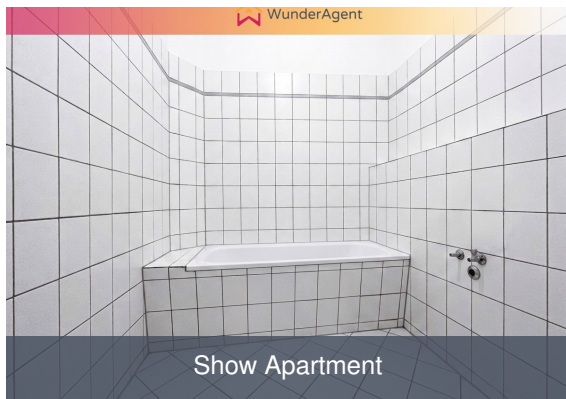
Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten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

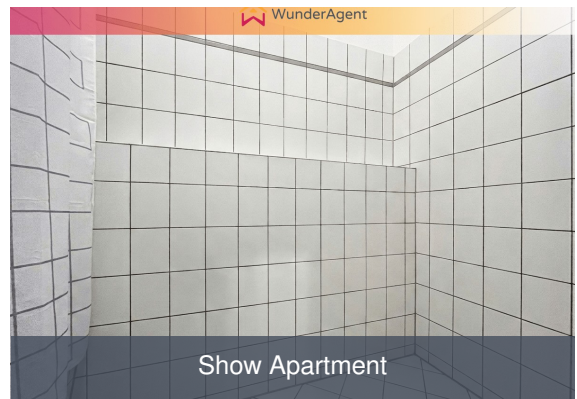
# Images







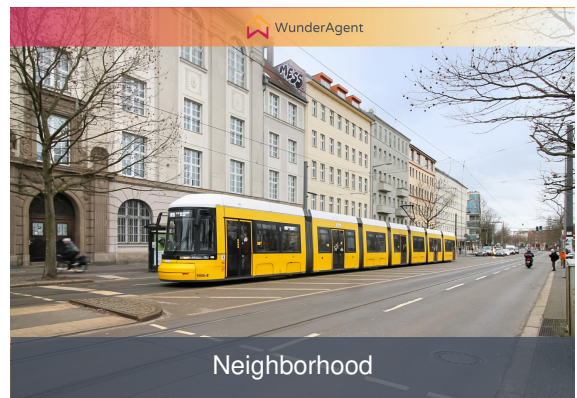
Show Apartment



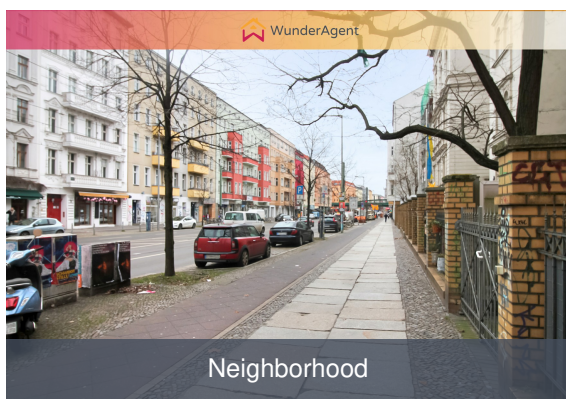
Show Apartment



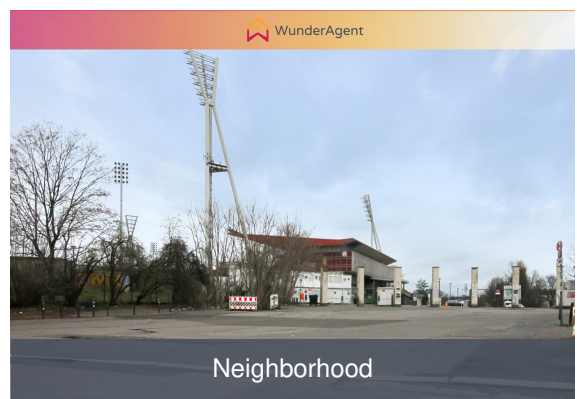
Neighborhood



Neighborhood

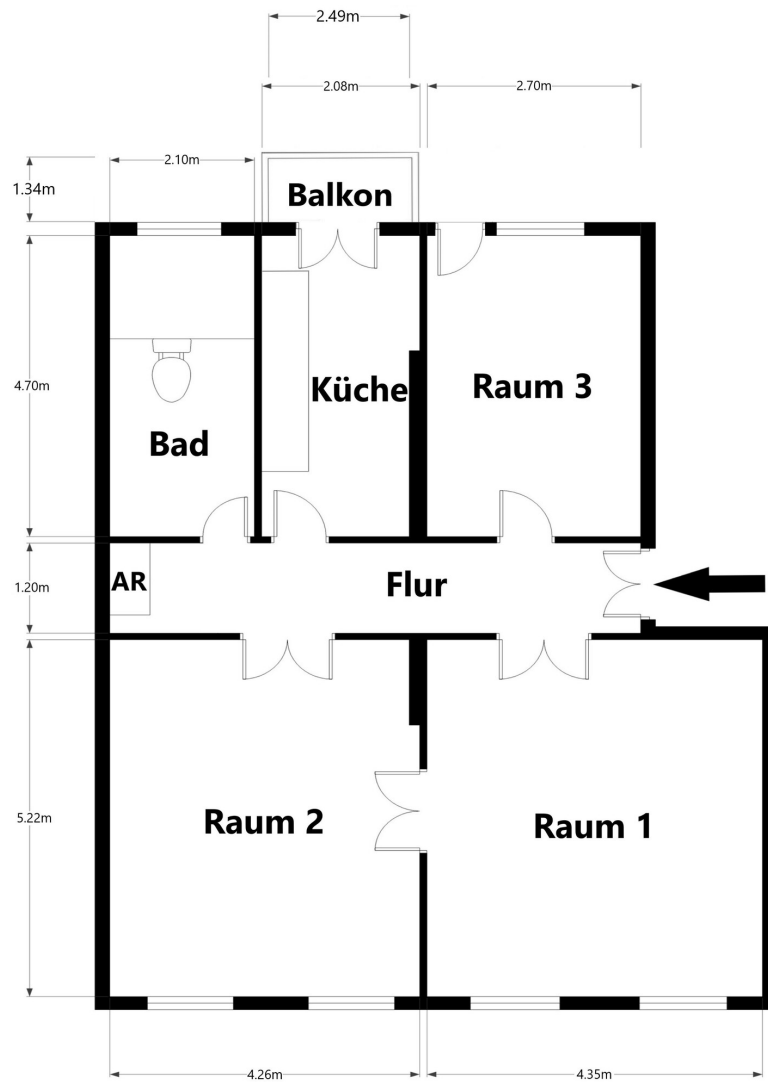


Neighborhood



Neighborhood

# Floor plan



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](http://www.wunderagent.de/immobilienbewertung)

Bekannt aus



ZEITUNG ONLINE



Haus & Grund®  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft





**We are happy to advise you.**  
**We look forward to your call or email:**

✉ [hello@wunderagent.com](mailto:hello@wunderagent.com)

☎ 0800 673 82 23

[www.wunderagent.com](http://www.wunderagent.com)

### **Disclaimer**

This exposé was made according to the principal, and only serves in advance of a visit. All details of equipment and details were by seller / landlord made. Wunder Agent is not responsible for the accuracy of the statements made - this is especially true for the correct determination of the living space. In the inspection of the property by miracles Agent resetting all information for plausibility checked. If in doubt, we recommend you before the conclusion of any sales or lease a detailed determination of the designated floor space. We are happy to advise you in person Talk. This exposé is not part of a sale or lease - fulfilled it only preliminary information purposes in advance of a visit. Promised features (For example, correct living space) should the purchase or lease directly with the seller / landlord be regulated by contract. Even this does Wunder Agent no liability.