

## Etagenwohnung in Berlin

**Vermietete Balkonwohnung im  
Denkmalschutzobjekt: Altbau in ruhiger  
Wohnlage zur Kapitalanlage!**



Objekt-Nr. Kugler 78 WE 03

**Etagenwohnung**

Verkauf: **230.000 €**

Telefon: 030 233203980

Kuglerstraße 78  
10439 Berlin  
Berlin

Baujahr	1929	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	2,00	Zustand	Modernisiert
Wohnfläche	52,30 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	52,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte Wohnanlage mit Baujahr 1929 bildet ein geschlossenes Karree mit begrüntem Innenhof und steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Jeder der Hausaufgänge bietet Zugang zu zwei Wohnungen pro Etage auf einer Gesamtzahl von vier Obergeschossen. Das Objekt verfügt über einen Anschluss an die Fernwärme und bietet zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung. Die Liegenschaft ist voll unterkellert und in gepflegtem Zustand. Insgesamt 671 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten bilden hier die Eigentümergemeinschaft. Originale Türen und Fenster sind weitestgehend erhalten und unterstreichen den historischen Charakter des Gebäudes.

## Ausstattung

Die im 1. Obergeschoss des Hauses gelegene Wohnung bietet eine Wohnfläche von 52,3 m<sup>2</sup>, die sich in ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, sowie eine Küche, ein Wannbad und einen Flur unterteilen. Das Wohnzimmer ist zur Straße hin angelegt. Küche, Bad und Schlafzimmer sind hofseitig nach Süden hin ausgerichtet. Die Küche bietet Zugang zum Balkon in südlicher Ausrichtung.

Die Wohnräume verfügen über Dielenböden; das Bad ist gefliest. In der Küche ist noch originaler Terrazzoboden vorhanden. Historische Doppelkastenfenster sind hier noch im Wohnzimmer erhalten. Die anderen Räume verfügen über moderne Isolierglasfenster aus Holz. Die Wohnräume sind von angenehmer Raumhöhe und guten Lichtverhältnissen und befinden sich in gepflegtem Zustand.

Das unbefristete Mietverhältnis besteht seit Oktober 2019 zu einer aktuellen Nettokaltmiete von 525,62 EUR pro Monat.

Vom Wohngeld von 200,00 EUR können derzeit laut aktuellen Wirtschaftsplan monatlich 98,83 EUR als Warmwasser- und Heizkosten und 47,10 EUR als weitere Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden.

Es besteht keine Sperrfrist von 10 Jahren für eine Kündigung auf Eigenbedarf, da es sich nicht um einen Erstverkauf nach Begründung von Wohneigentum handelt. Es gelten die gesetzlichen Fristen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Die Kuglerstraße ist eine ruhige Anwohnerstraße im Prenzlauer Berg. Das nördlich des Helmholtz-Kiezes gelegene Quartier profitiert von sehr guter Verkehrsanbindung und fußläufiger Entfernung zur Pappelallee, Schönhauser Allee und Helmholtzplatz bei gleichzeitig absolut ruhiger Wohnlage mit schönem Baumbestand.

## Courtage

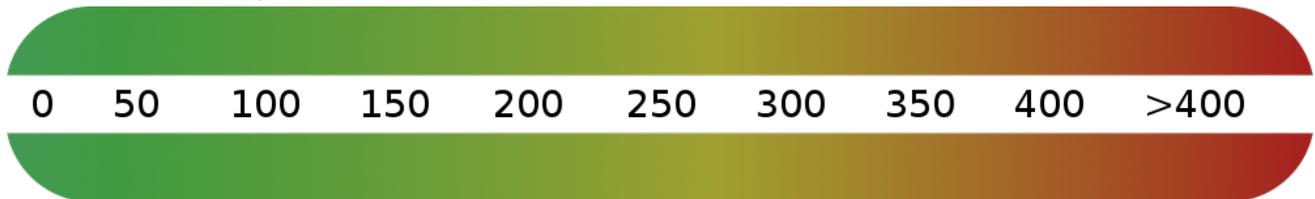
3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Hinweis: Die Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig & vom Käufer an Stonehedge Real Estate GmbH zu

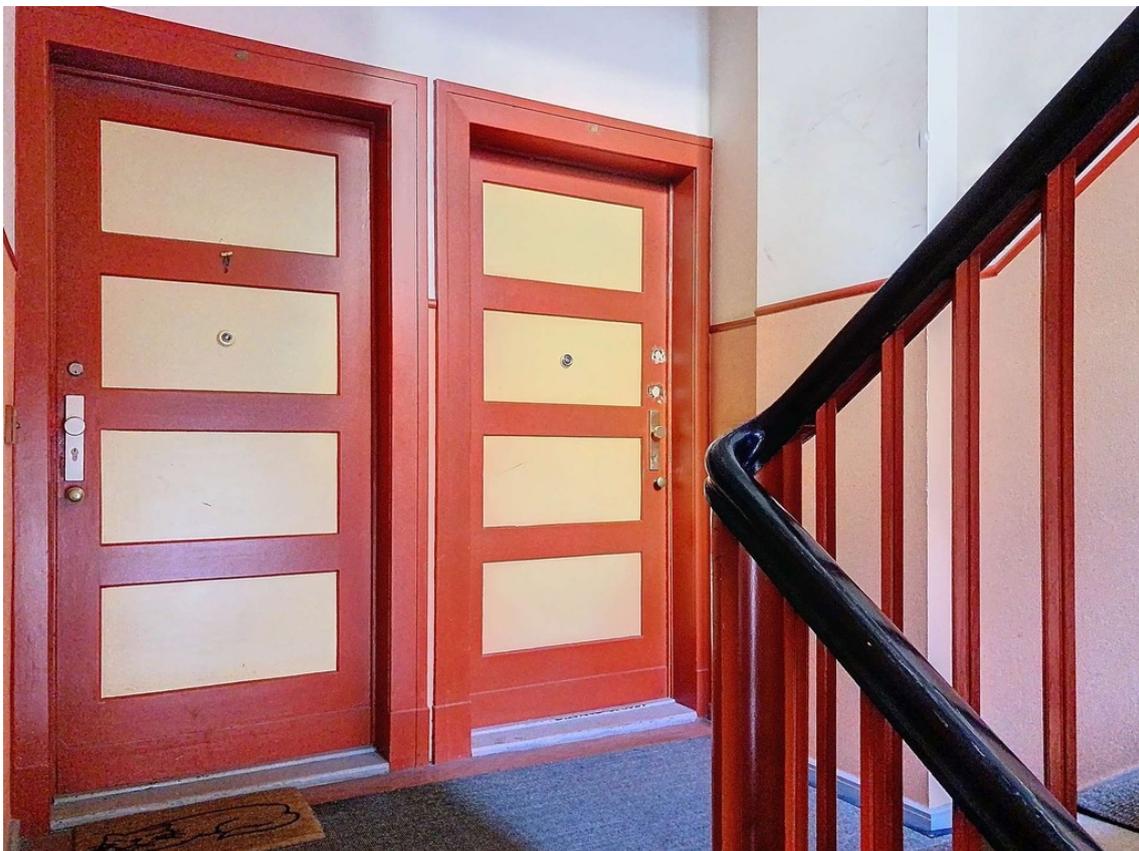
zahlen. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.vandenberg-berlin.com/de/agb>.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Detail Treppenhaus

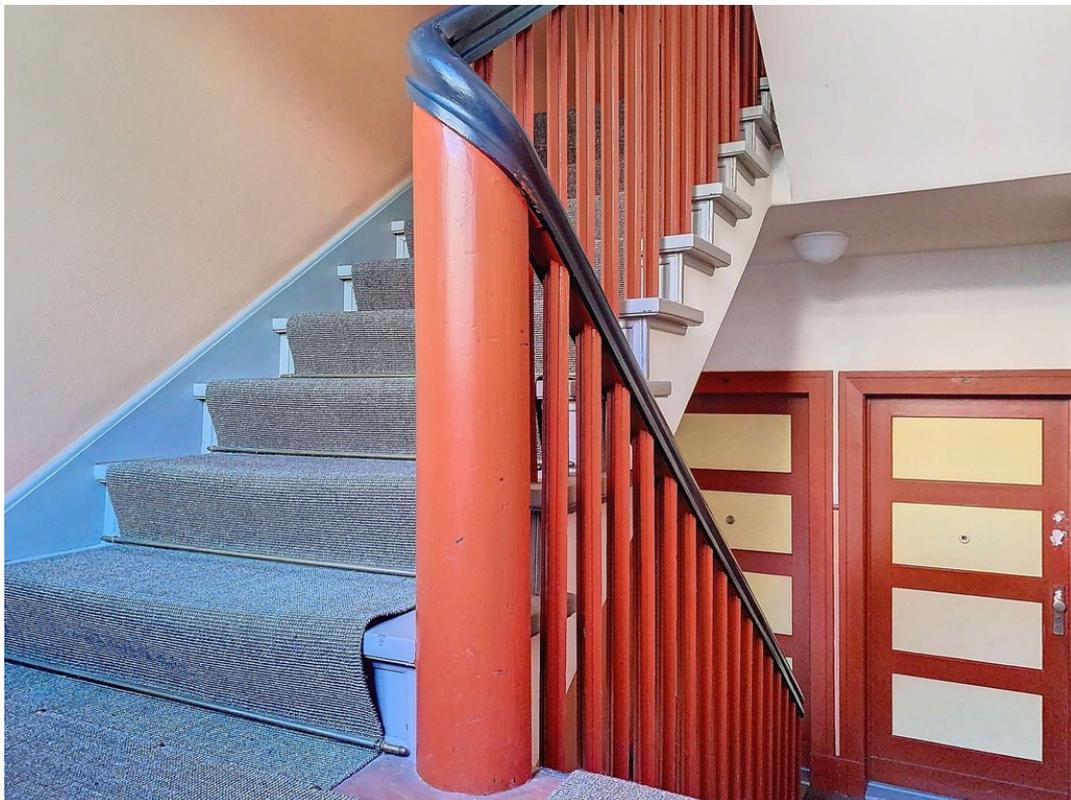
# Exposé - Galerie



Detail Haustür

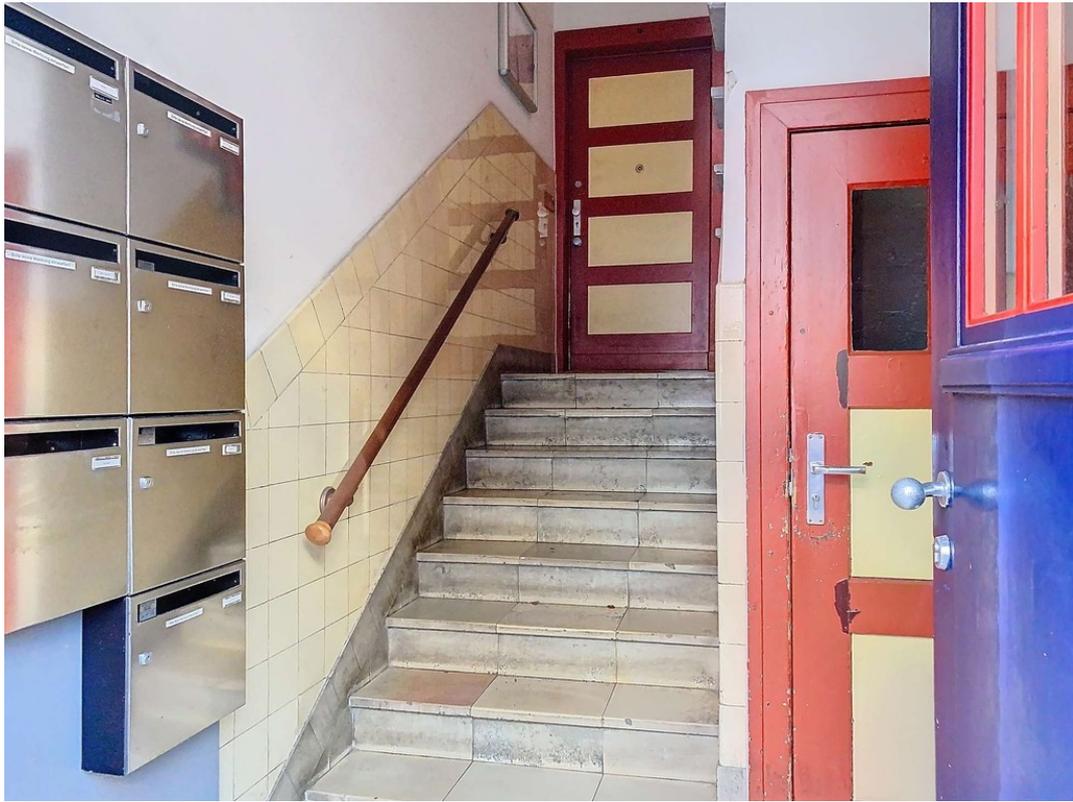


Treppenhaus



Detail Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Innenhof

# Exposé - Galerie



Fassade



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Gudvanger Straße

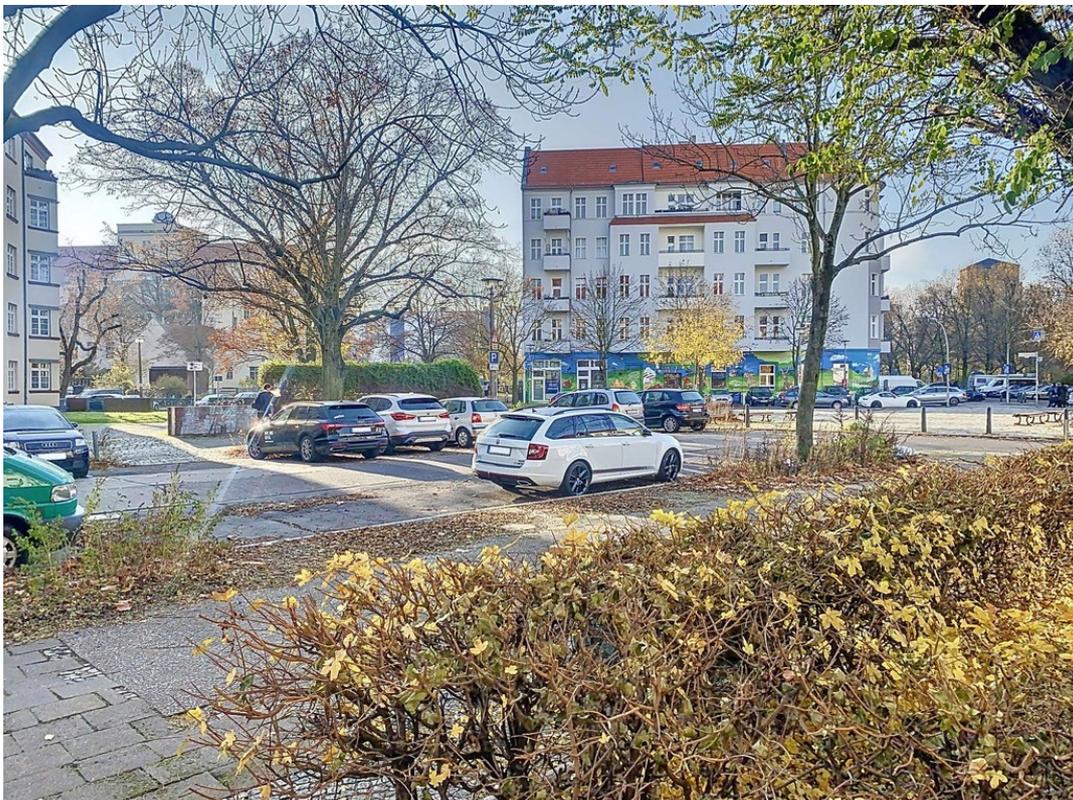


Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung



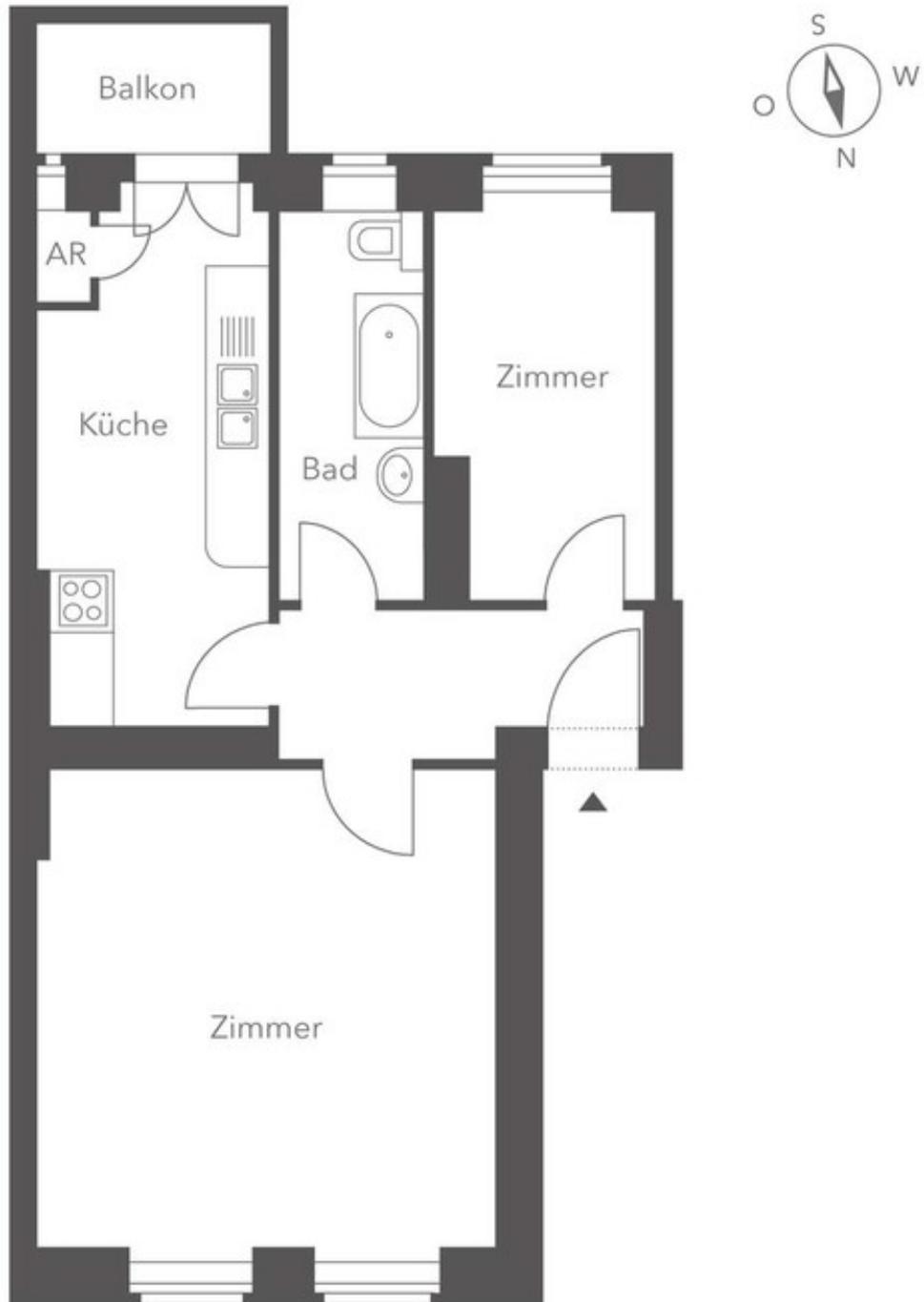
Umgebung

# Exposé - Galerie



Ansicht Fassade

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 03