

## Etagenwohnung in Berlin

**Altbau-Schmuckstück mit Balkon und  
schönen Details: Bezugsfreie 2-Zimmer  
Wohnung in ruhiger Hoflage**



Objekt-Nr. Schönhauser WE 05  
**Etagenwohnung**

Verkauf: **378.000 €**

Telefon: 030 233203980

Schönhauser Allee 126A  
10437 Berlin  
Berlin

|               |                      |              |               |
|---------------|----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr       | 1903                 | Übernahme    | sofort        |
| Zimmer        | 2,00                 | Zustand      | saniert       |
| Wohnfläche    | 54,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1             |
| Nutzfläche    | 54,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1             |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 1. OG         |
| Hausgeld mtl. | 165 €                | Heizung      | Etagenheizung |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten des pulsierenden Lebens im Prenzlauer Berg zwischen Gleimviertel und Helmholtzkiez liegt das wunderschöne Mehrfamilienhaus aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Über den gepflegten Innenhof erreicht man das ruhige Hinterhaus, das wie auch das Vorderhaus mit einem Aufzug ausgestattet ist. Alternativ sind die Wohnungen über das wunderschön gestaltete Treppenhaus erreichbar, dessen komplette Renovierung erst 2021 abgeschlossen worden ist. Das modernisierte Gebäude befindet sich in gutem und gepflegtem Zustand. So wurde das Dach komplett ausgebaut und inklusive Aufzugsanbau in 2018 fertig gestellt. Moderne Isolierglasfenster sind bereits 2002 eingebaut worden. Die Renovierung der Fassaden und Balkone erfolgte erst 2023. Ein Abstellraum für Fahrräder steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

## Ausstattung

Die im 1. Obergeschoss des Hinterhauses gelegene Wohnung bietet eine Wohnfläche von 54 m<sup>2</sup>, die sich in zwei Zimmer von guter Größe, eine Küche und ein Wannenbad mit Fenster unterteilen. Die Wohnung wurde im Jahr 2013 komplett saniert. Sie bietet Stuckdetails und schöne Dielenböden in den Wohnräumen, die von altbautypischer Raumhöhe sind. Die Wände sind glatt verputzt. Eine Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung und wird mit verkauft. Ein Balkon in westlicher Ausrichtung ist vorhanden. Aufgrund der Lage im Hinterhaus ist hier absolute Ruhe geboten. Die Fenster sind isolierverglast und die Wohnräume nach Osten und Westen ausgerichtet. Die sofort bezugsfreie Wohnung bietet behagliches Wohngefühl und einen privaten Rückzugsort inmitten einer der beliebtesten und belebtesten Wohnlagen des Prenzlauer Bergs.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche

## Lage

Inmitten des pulsierenden Lebens im Prenzlauer Berg zwischen Gleimviertel und Helmholtzkiez befindet man sich in einer der zweifelsfrei attraktivsten und beliebtesten Lagen Berlins. Zahlreiche Cafés, kleine Geschäfte und eine Vielfalt an Restaurants, sowie die perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr tragen ihren Teil zur hohen und stetig wachsenden Beliebtheit dieses Viertels bei. Darüber hinaus sind die angesagten Hotspots des Bezirks wie die Kastanienallee, die Kollwitzstraße, der Mauerpark oder der Helmholtzplatz von hier aus allesamt fußläufig erreichbar.

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf  | 137,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Blick in Flur und Küche



Hauseingang



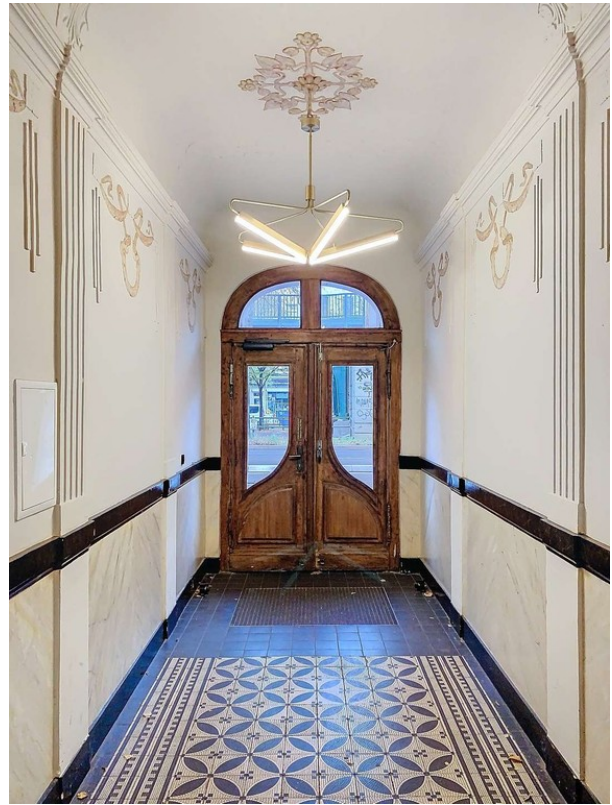
Einbauküche



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang



Wannenbad



# Exposé - Galerie



Blick in den zweiten Innenhof



Fassadenansicht



# Exposé - Galerie



Schönhauser Allee



Gaudystraße



# Exposé - Galerie



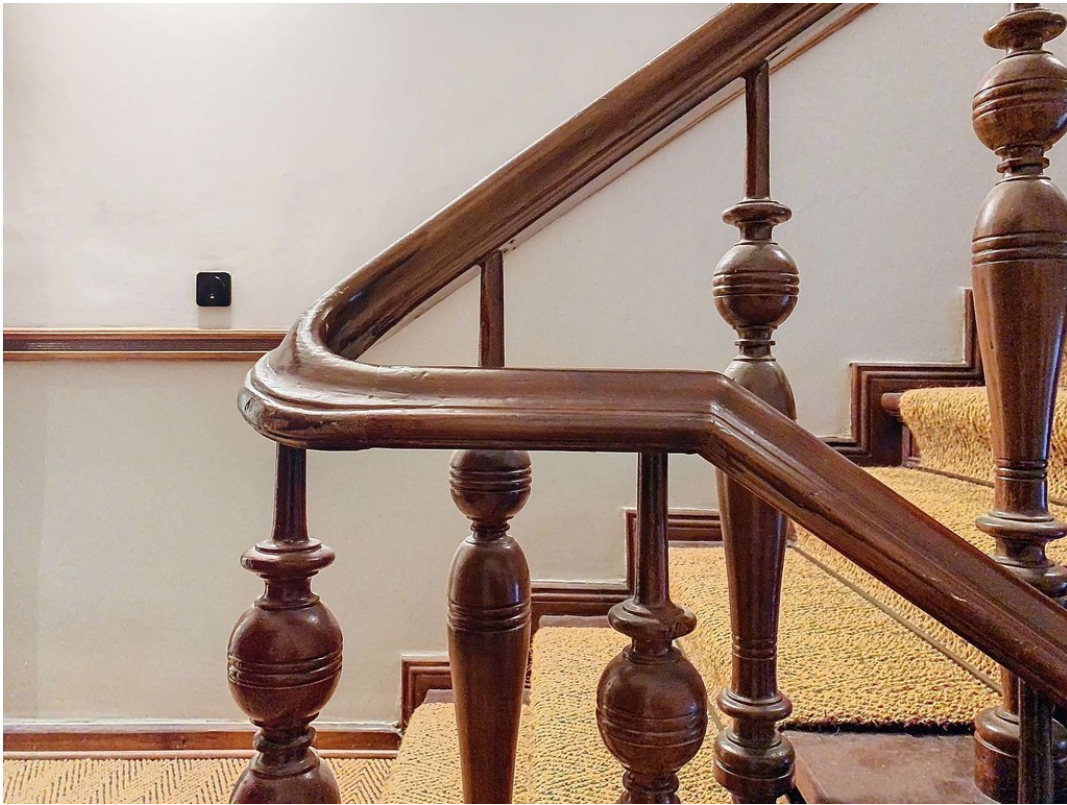
Innenhof



Detail Treppenhaus Vorderhaus



# Exposé - Galerie



Detail Treppenhaus Hinterhaus



Innenhof



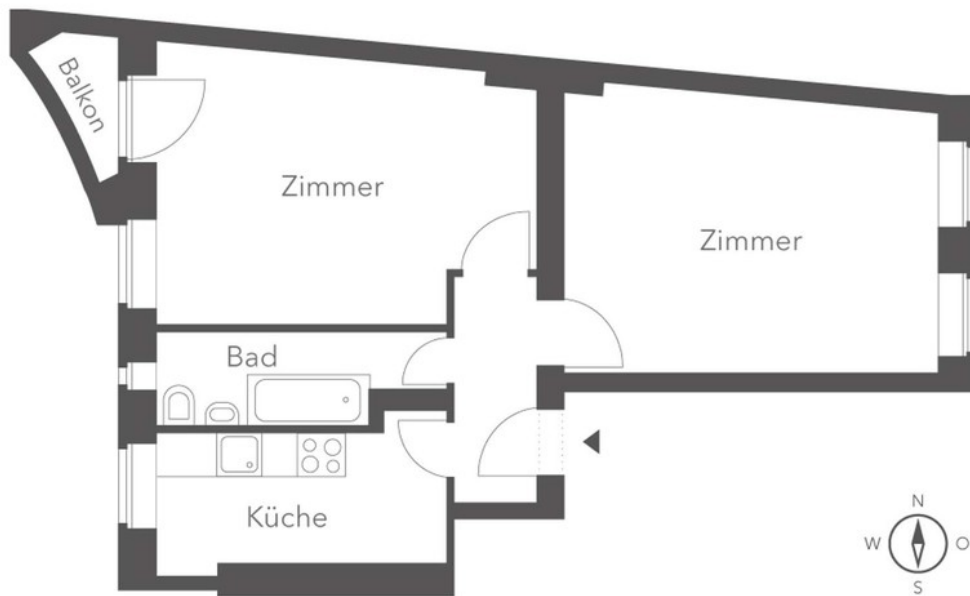
# Exposé - Galerie



Treppenhaus Hinterhaus



# Exposé - Grundrisse

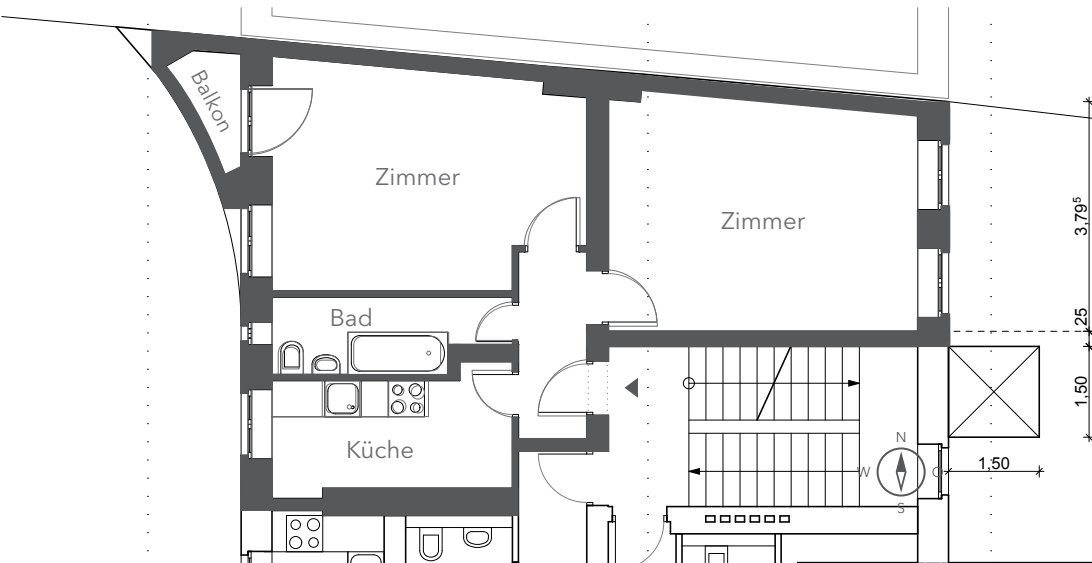


Grundriss



# Exposé - Anhänge

1. Grundriss-Schönhauser-Allee.pdf



**Bauvorhaben**

Schulstr. Alth. 100

**Planung**

Dieter P.