

Top-Gepflegte Altbauwohnung mit zwei Balkonen, Stuck und Wohnküche im Helmholtz-Kiez - Vermietet!



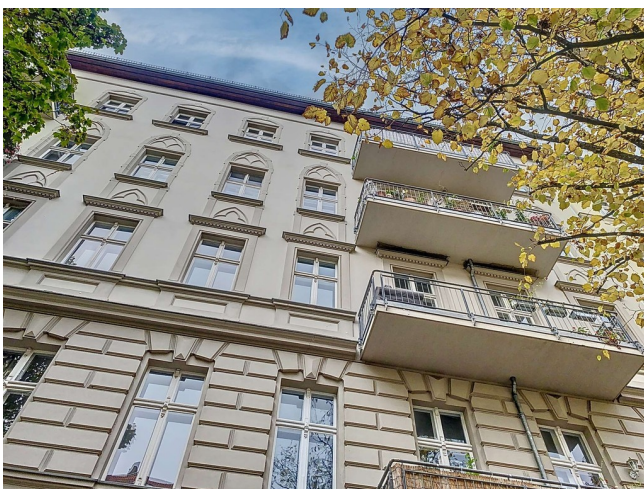
Objekt-Nr. Stargarder 23 WE 33

Verkauf: **655.000 €**

Telefon: 030 233203980

10437 Berlin
Berlin

Baujahr	1910	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	4,00	Zustand	Modernisiert
Wohnfläche	106,30 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	106,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	460 €	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schöne Eckgebäude aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts verfügt über ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Auf insgesamt drei Treppenaufgänge verteilen sich hier 37 Wohneinheiten von ein bis vier Zimmern, die über Balkone verfügen. Zwei der Treppenhäuser bieten eine Aufzugsanbindung. Das Gebäude ist voll unterkellert und wird durch eine Gaszentralheizung beheizt. Im Zuge der Grundsanierung von 2001 bis 2003 sind alle Gewerke im Gebäude erneuert worden. Die Sanierung fand im Rahmen eines Fördervertrags mit der Investitionsbank Berlin statt, der hier Anfang 2023 ausgelaufen ist.

Das Gebäude ist in gepflegtem Zustand. Die Sanierung der Straßenfassade steht an, die bereits durch eine Sonderumlage finanziert ist.

Ausstattung

Die im 3. Obergeschoss des Vorderhauses gelegene Wohnung bietet einen optimalen Grundriss: straßenseitig sind das Wohnzimmer und die großzügige Wohnküche angeordnet, die jeweils Zugang zum Balkon in nord-östlicher Ausrichtung bieten. Beide Räume verfügen über schöne Stuckdetails, Doppelkassenfenster und sehr gute Lichtverhältnisse. Hofseitig befinden sich zwei Schlafzimmer, sowie einen Wannenbad mit Fenster. Beide Schlafzimmer bieten Zugang zum hofseitigen Balkon in süd-westlicher Ausrichtung. Alle Wohnräume verfügen hier über Dielenböden und die Wohnung ist in tadellosem Pflegezustand mit glatt verputzten Wänden und originalen Kassettentüren. Der Flur bietet eine Abstellkammer und separaten Zugang zu allen Räumen.

Die Wohnung ist vermietet seit September 1990 mit einer Rückzugsvereinbarung nach Modernisierung des Gebäudes aus dem Jahr 2003. Die aktuelle Kaltmiete liegt bei 830,17 EUR. Vom Wohngeld von derzeit 460,00 EUR pro Monat werden 133,00 EUR als Nebenkosten und 172 EUR als Heizkosten auf die Mietpartei umgelegt.

Es handelt sich nicht um einen Erstverkauf der Wohnung nach Begründung von Wohneigentum. Die damit verbundene Sperrfrist von 10 Jahren für eine Kündigung auf Eigenbedarf greift hier nicht.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Die beliebte Wohngegend rund um die Stargarder Straße und die Schliemannstraße gehört zum Berliner Helmholtz-Viertel, einem der beliebtesten Kieze des Prenzlauer Bergs. Schöne Altbaufassaden reihen sich hier aneinander und flankieren charmante Straßenzüge mit schönem Baumbestand und der für den Bezirk so typischen bunten Mischung an Geschäften und Gastronomie. Schönhauser Allee und Prenzlauer Allee bieten hier Anbindung an den öffentlichen Verkehr in fußläufiger Entfernung. Das bei Jung und Alt, sowie bei Singles, Paaren und Familien gleichermaßen beliebte Wohnviertel hat für jeden etwas zu bieten und mischt urbanes Lebensgefühl mit der Behaglichkeit einer solide gewachsenen Nachbarschaft.

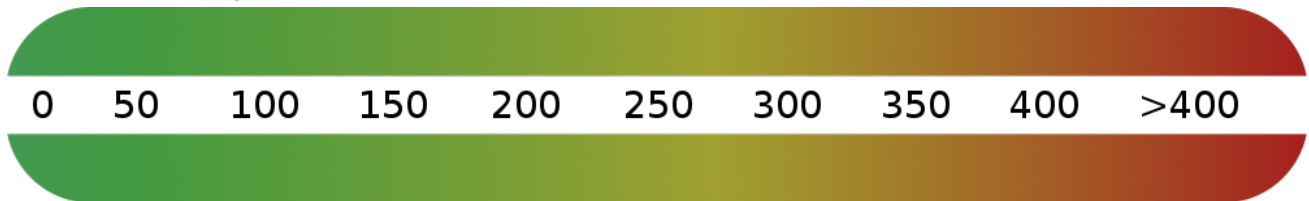
Courtage

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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	91,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Stargarder Straße



Fassadenansicht

Exposé - Galerie



Fassadenansicht

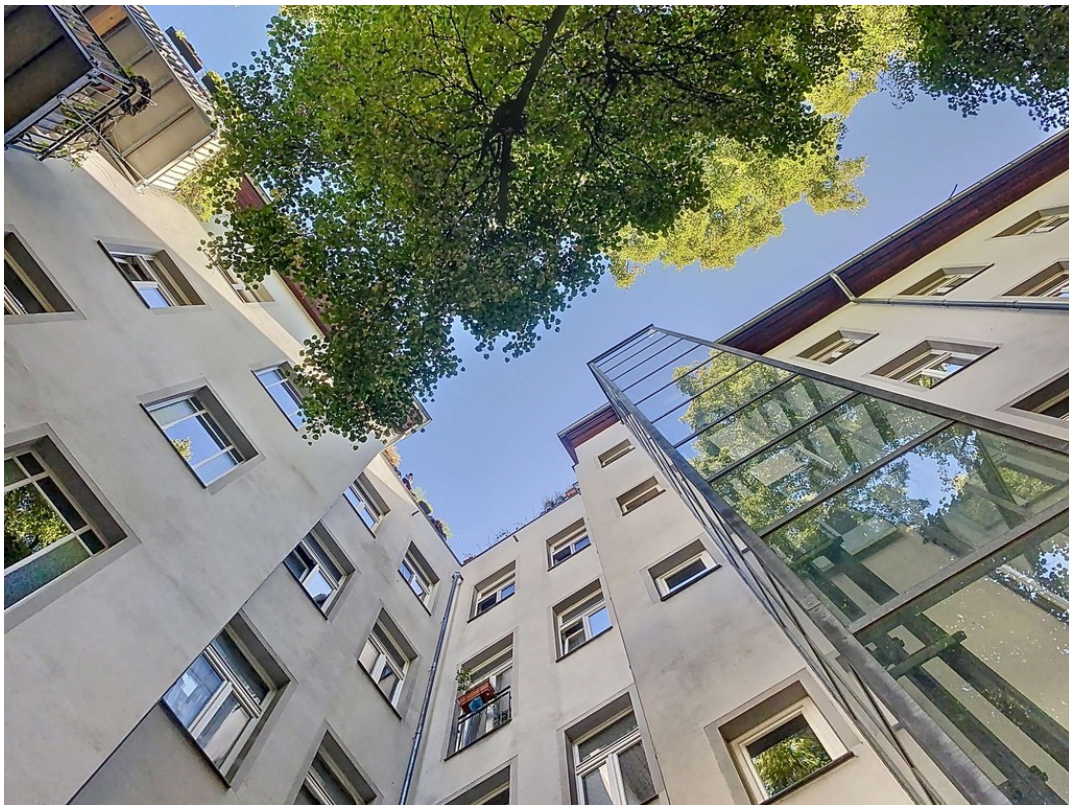


Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Ansicht Hoffassade mit Aufzug

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



StagarderStraße



Schliemannstraße

Exposé - Galerie

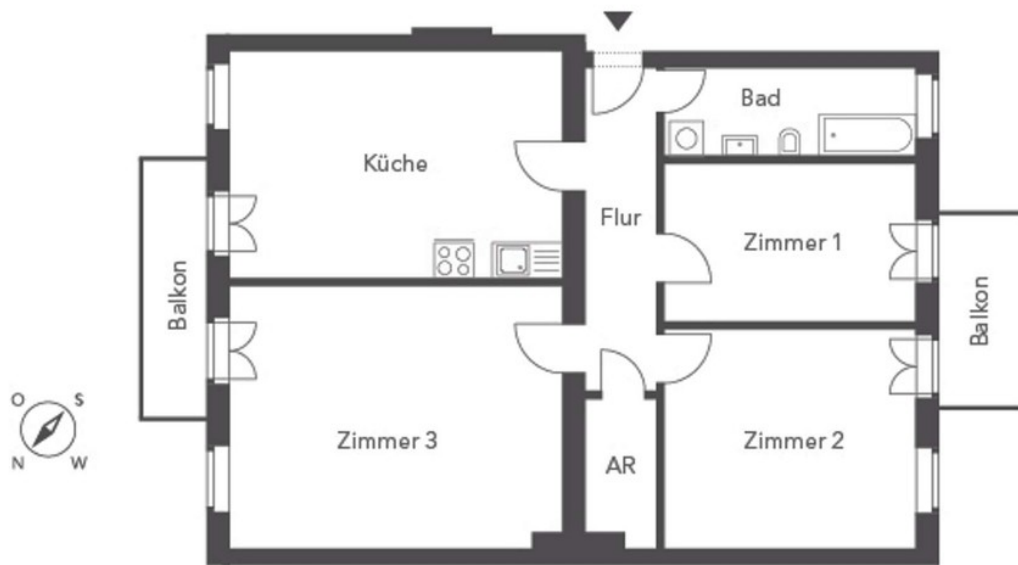


Schliemannstraße



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss