

# Exposé

## Terrassenwohnung in Berlin

**Gartenwohnung nahe dem Helmholtzplatz 93 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche + 82 m<sup>2</sup> Garten**



Objekt-Nr. OM-415704

### Terrassenwohnung

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Xabi

Duncker Str. 20  
10437 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreie Gartenwohnung nahe dem Helmholtzplatz

93 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 82 m<sup>2</sup> Garten

PRIVAT VERKAUFT.

Zum Verkauf steht eine charmante Gartenwohnung in der Dunckerstraße – nur wenige Schritte vom beliebten Helmholtzplatz entfernt. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und bietet eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> sowie einen großzügigen Garten mit ca. 82 m<sup>2</sup>. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

Aktueller Grundriss:

Die Wohnung ist derzeit als großzügige 2-Zimmer-Wohnung gestaltet und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine Abstellkammer sowie den Garten. (Siehe Grundriss und Fotos.)

Gestaltungsmöglichkeiten:

Durch eine Renovierung wäre eine Umgestaltung zur 3-Zimmer-Wohnung möglich. Auch eine offene Wohnküche zum Wohnzimmer oder andere individuelle Raumkonzepte lassen sich gut realisieren.

Besonderheiten:

Das Highlight dieser Wohnung ist der große Garten – eine grüne Oase mitten in Berlin-Prenzlauer Berg, ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für Haustiere. Ideal für Menschen mit Hunden, Katzen oder sonstige Tiere...

Barrierearm:

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Der Zugang ist nahezu barrierefrei – lediglich drei Stufen trennen den Eingang von der Wohnung, die mit einer kleinen Rampe überwindbar wären.

Weitere Vorteile:

Sofort bezugsfrei – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Ein sofortiger Einzug durch den neuen Eigentümer ist möglich.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Gepflegter Altbau mit historischem Charme (Baujahr 1898)
- Terrasse/Garten. 82 m<sup>2</sup> großer Garten zur alleinigen Nutzung
- Einbauküche
- Sehr gute Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Laminatboden
- Keller und Abstellkammer in der Wohnung
- Zentrale Gasheizung
- Gepflegter Objektzustand
- Hausgeld: 350 €/Monat

- Instandhaltungsrücklage: 138,90 €/Monat
- Gesamtrücklagen: ca. 60.000 €
- Individuelle Grundrissgestaltung möglich
- Sofort bezugsfrei

#### Energie

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1898

Endenergiebedarf: 69 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: B

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieverbrauch: 69 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Für Fragen bin ich gerne zu Verfügung. Weitere Fotos Infos und Unterlage auf Anfrage.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## Lage

Lage – Leben am Helmholtzplatz in der Dunckerstraße

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Dunckerstraße, nur wenige Schritte vom beliebten Helmholtzplatz entfernt – einem der charmantesten Kieze im Herzen von Berlin-Prenzlauer Berg. Die Umgebung ist geprägt von historischen Altbauten, kleinen Cafés, Boutiquen, Bio-Supermärkten und einem lebendigen Kiezleben. Der Helmholtzplatz ist ein beliebter Treffpunkt für Familien, Kreative und Genießer und bietet Grünflächen, Spielplätze sowie eine hervorragende Infrastruktur. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn, U-Bahn, Tram und Bus) erreicht man das Berliner Stadtzentrum in wenigen Minuten. Eine Lage, die urbanes Leben und entspannte Nachbarschaft ideal vereint.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	69,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



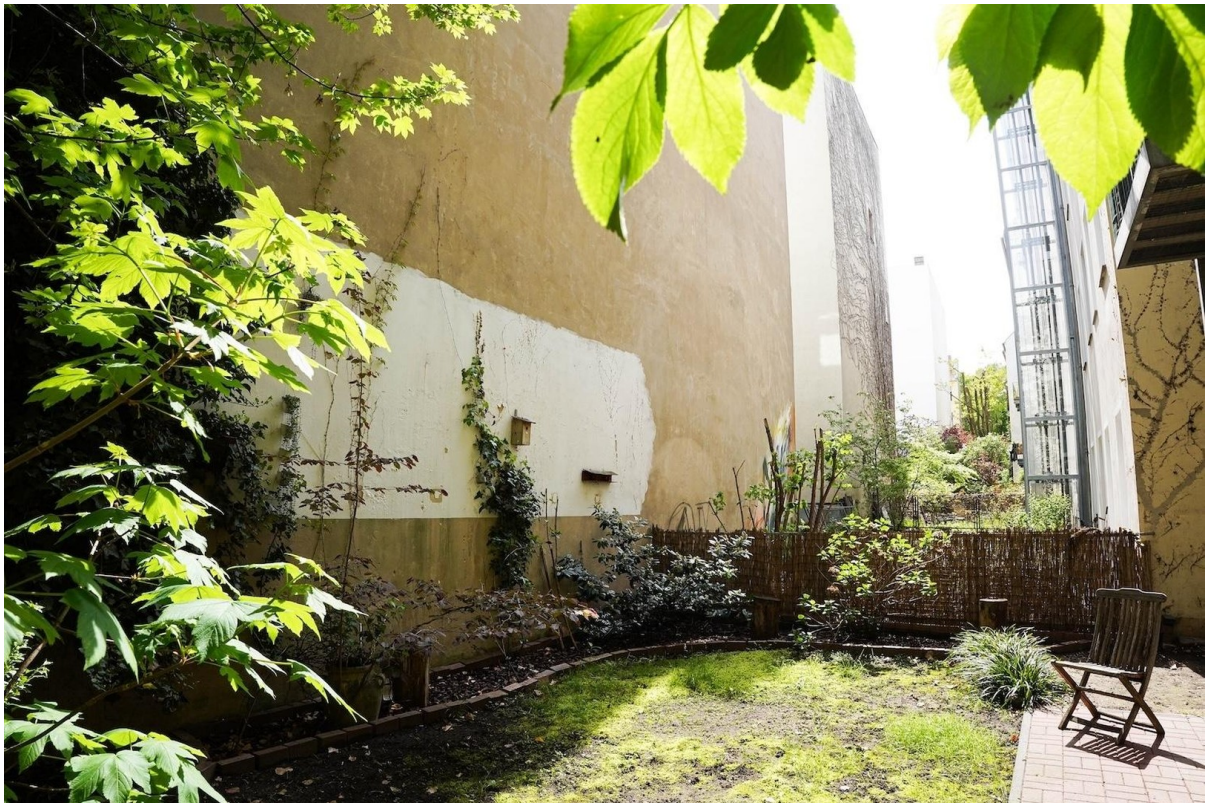


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



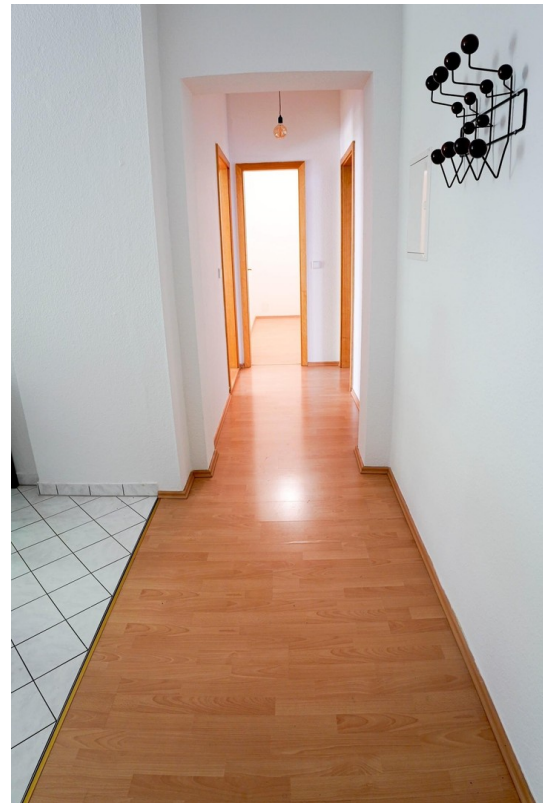
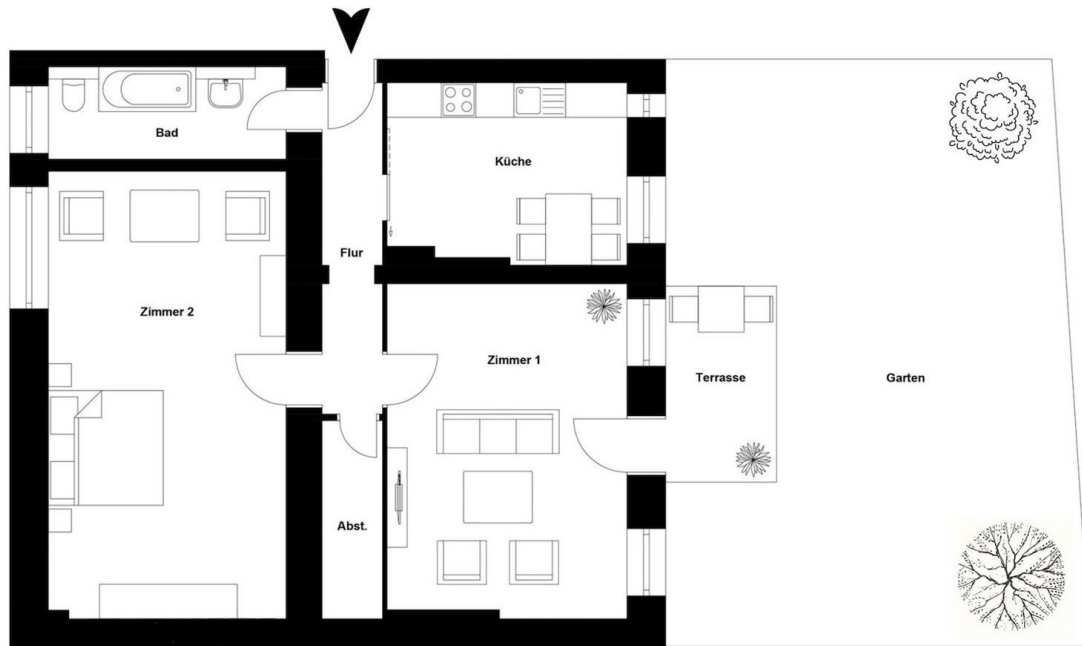


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

