



**629.000 €**  
Kaufpreis



**73,71 m<sup>2</sup>**  
Größe



**3,5**  
Zimmer



**1**  
Badezimmer

Object-ID: X7U79U

## Gewerbeeinheit in Best-Lage + Ferienwohnung, Arztpraxis, Büro + Hochparterre

10437 Berlin - Pankow

- ✓ Büro / Arztpraxis zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Denkmalschutz
- ✓ Home Sweet Home
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Balkon
- ✓ Cash Flow Optimiert

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliedetails

Immobilienart:	Büro / Arztpraxis
Immobilientyp:	Büro
Wohnfläche:	73,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,5
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1900
Letzte Renovierung:	01.01.2001

## Details zum Energieausweis

Datum der Erstellung:	ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)
Typ:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	116,9
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas leicht
Heizungsart:	Etagenheizung
Baujahr Heizung:	2001

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

<b>Sofort-Kaufpreis:</b>	<b>629.000,00 €</b>	<b>8.533,44 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	629.000,00 €	8.533,44 €/m <sup>2</sup>
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	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 rück abgewickelt werden.	

---

## Vermietung

Marktmiete:	1.474,20 €	(20,00 €/m <sup>2</sup> )
Büro / Arztpraxis:	Nicht vermietet	



# Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Teileigentumseinheit befindet sich im Hochparterre eines um 1900 erbauten Berliner Altbaus und liegt im zentralen Stadtteil Prenzlauer-Berg unmittelbar am Mauerpark. Neben der hervorragenden Lage sticht das Mehrfamilienhaus vor allem durch seinen gepflegten Zustand und charakteristische Merkmale wie eine Stuckfassade, Echtholztüren und ein historisches Treppenhaus, hervor.

Die Einheit ist zur Zeit vermietet für 1.650€/m<sup>2</sup>. Einzug mit eigenem Geschäft möglich, Details nach Absprache.

Wichtig: Alle relevanten Information (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten

Center des Inserates.

#####  
#####

Die helle Teileigentumseinheit ist insgesamt ca. 73 m<sup>2</sup> groß und aufgeteilt auf dreieinhalb Zimmer, einen Flur, eine Küche mit Einbauten und ein Badezimmer inklusive Badewanne. Sämtliche Räume sind zentral vom Flur aus begehbar und können so ideal genutzt werden.

Das Objekt kann daher ideal als Bürogebäude, Arztpraxis oder Ferienwohnung genutzt werden.

Die original verbauten Echtholzdielen runden die Schönheit der Einheit ab und setzen so ein erstklassigen typisch Altberliner Akzent!

Überzeugen Sie sich selbst von der Hochwertigkeit dieser Immobilie und kontaktieren Sie uns!

# Ausstattung

- ++ Top Lage Prenzlauer Berg
- ++ Lukrative Ferienwohnung in Top-Lage an der Eberswalder Straße
- ++ Gewerbe als Büro, Arztpraxis denkbar
- ++ Direkt an der Eberswalder Straße
- ++ Nahe Mauerpark
- ++ Zwischen Kultur und Kiez
- ++ Clubs, Bars, Restaurants und Spätis alle fußläufig erreichbar
- ++ 3,5 Zimmer
- ++ Hochparterre
- ++ Altbau
- ++ Balkon
- ++ Gemeinschaftshof mit Fahrradständer
- ++ Echtholzdielen



## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage vom Prenzlauer Berg. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindertagesstätten und Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Cafes, Bars und Kneipen sorgen für gastronomischen Genuß. Die nahegelegene Schönhauser Allee macht das Viertel mit ihren Kulturangeboten zusätzlich attraktiv.

Parks und Grünanlagen,

wie der Humannplatz oder der bekannte Mauerpark, sorgen für Erholung und Entspannung. Die Verkehrsanbindung in die Innenstadt ist hervorragend.

Prenzlauer Berg ist mit dem S-Bahn-Ring, einer U-Bahn-Linie, neun Straßenbahnlinien und einigen Buslinien sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr mit wunderbarer Anbindung an die Innenstadt erschlossen.

# Sonstiges

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

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

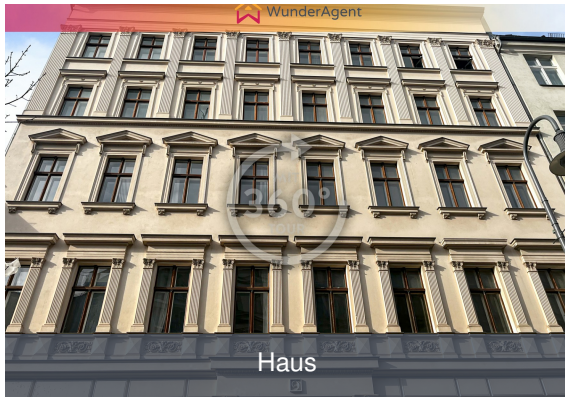
Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

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

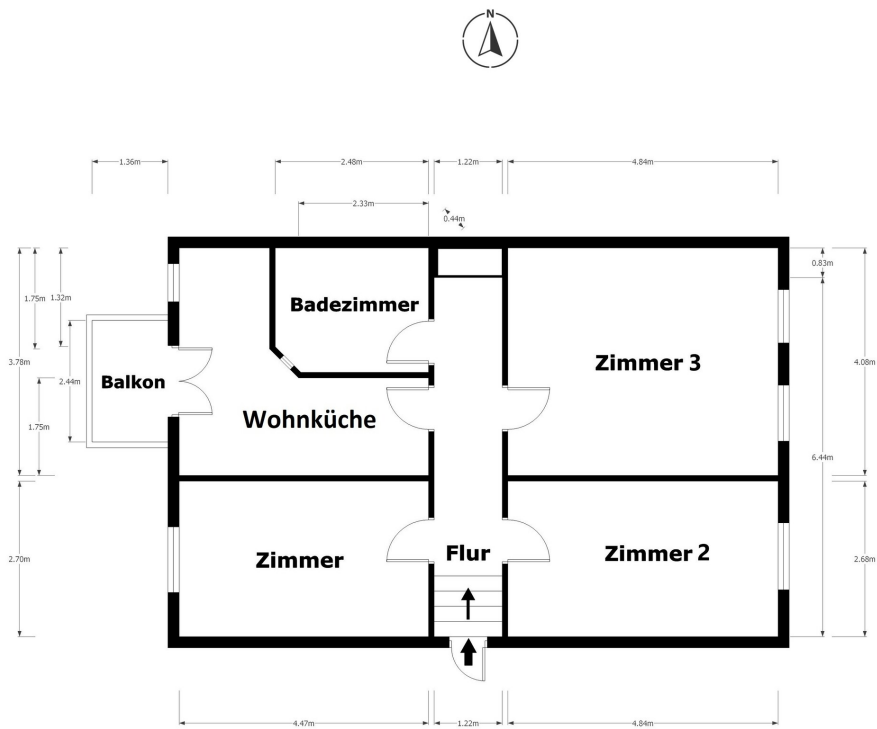
Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im 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.

# Bilder





# Grundriss



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



ZEIT ONLINE



Haus & Grund  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





**Wir beraten Sie gern.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ [support@wunderagent.de](mailto:support@wunderagent.de)

☎ 0800 673 82 23

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

### Haftungsausschluss

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 Verkäufer/Vermieter 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. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.