

Exposé

Wohnung in Berlin

**Sonnendurchflutete Eigentumswohnung in
Gründerzeitbau +++ provisionsfrei von Privat +++**



Objekt-Nr. OM-302414

Wohnung

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
A. Goldammer

Pappelallee 82
10437 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,40 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,04 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	430 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr helle Altbau-Wohnung befindet sich im 4. Stock eines reichlich mit Stuck verzierten Altbaus im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg. Die Wohnung hat ganzjährig Sonne, auch im Winter, und wurde 2015 und 2022 aufwendig saniert und teilumbgebaut. Erhalten wurde der alte Dielenfußboden. Die Küche wurde zum Flur hin geöffnet und schafft somit mehr Raum. In der Küche befinden sich Fußbodenfliesen.

Die Anordnung der Zimmer ist perfekt, alle Zimmer gehen vom Flur aus und haben Fenster (keine Durchgangszimmer). An den beiden größeren zur Straße gelegenen Zimmern sind je ein Balkon mit Südausrichtung angeschlossen, ein kleinerer und ein größerer, die zum Sitzen einladen.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche (Nobilis) ausgestattet inkl. eingebautem Geschirrspüler (Miele) und Mikrowelle sowie Dunstabzug.

Im Bad befinden sich eine große Dusche und der Anschluss für die Waschmaschine. Der Fußboden ist mit brasilianischem Schiefer ausgelegt und hat eine Fußbodenheizung. Hochwertige Armaturen (Steinberg) und handgefertigte Ablagen aus Walnussholz ergänzen das moderne Bild.

Im Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer ist ein Hochbett mit Platz für eine Matratze mit 140 cm Breite und 200 cm Länge eingepasst.

Am Ende des Flurs befindet sich eine Abstellkammer.

Zur Wohnung gehört ein Keller (ca. 5,50 qm).

Im Innenhof befindet sich ein Fahrradstellplatz.

Eine Vermietung über die Hausverwaltung ist möglich.

Ausstattung

Die Wohnung wird inkl. Einbauküche und Hochbett verkauft, beides lässt sich jedoch auch abändern bzw. entfernen.

Wohnzimmer und Bad haben extra optisch angepasste Arbonia-Heizkörper.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Pappelallee. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Sowohl Straßenbahn als auch S- und U-Bahn (Ringbahn, U2, Tram M1, M10, 12)

sind in ein paar Gehminuten erreichbar, in 10 min. ist man am Alexanderplatz. Der Helmholtz-Kiez ist eine international beliebte Wohngegend, hier wohnt man in direkter Nachbarschaft zum Helmholtzplatz sowie dem Kollwitzplatz mit seinen Wochenmärkten und der Kulturbrauerei. Der Mauerpark, das Zeiss-Großplanetarium uvm. sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Der Kiez ist von unzähligen Cafés, Restaurants, individuellen Läden und kleinen Parks geprägt. Auch Kitas und Schulen sind reichlich in der näheren Umgebung vorhanden.

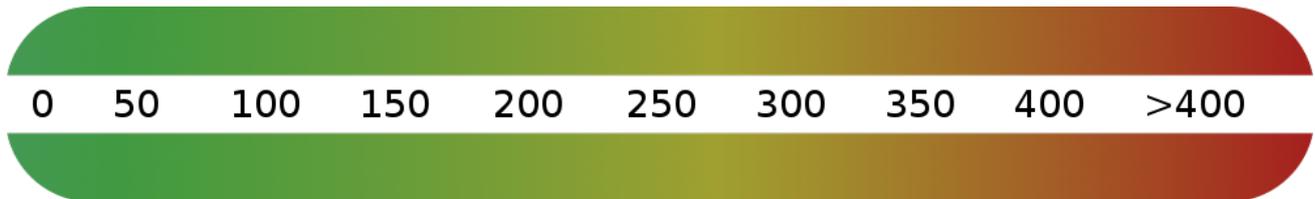
Die Wohnung ist zentral in Berlins Mitte gelegen, ein idealer Startpunkt für Ausflüge in die Berliner Kunst- und Kulturszene, aber auch in das nördliche Umland von Berlin mit Seen und Natur pur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	116,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

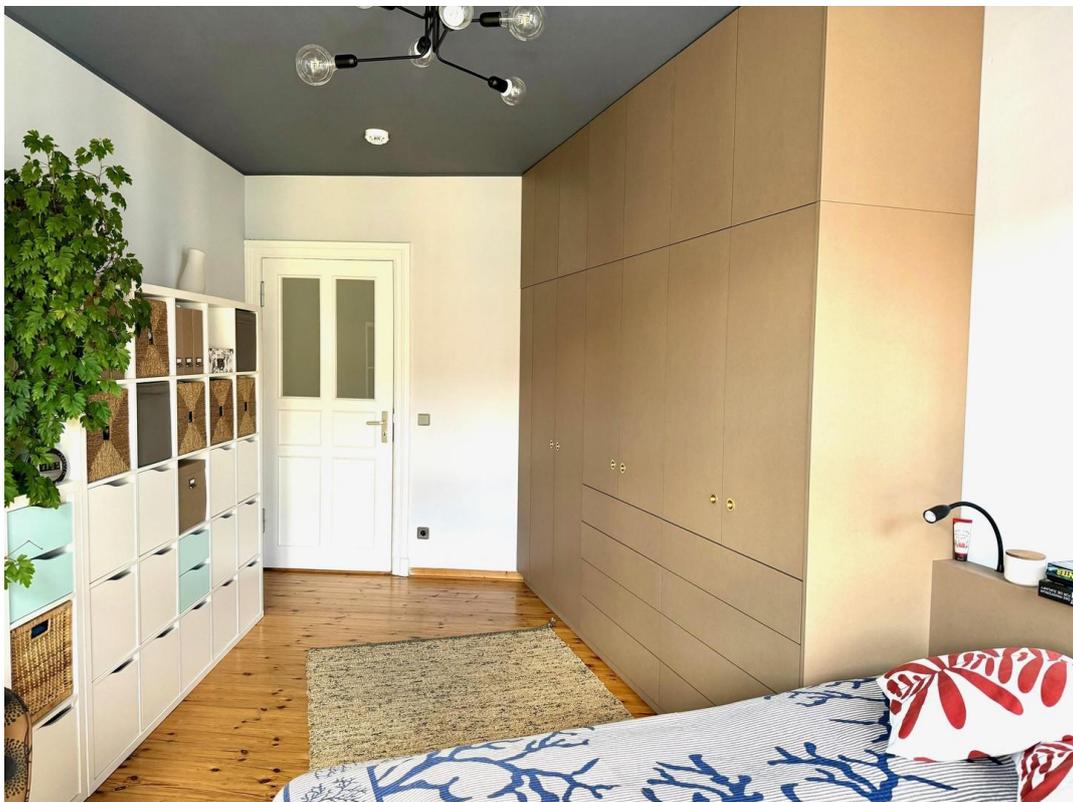
Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche - Blick zum Fenster



Küche - Blick zum Flur



Küche - Detail

Exposé - Galerie



Bad



Walnussholz-Haken Bad

Exposé - Galerie



Dusche mit Ablage



Stauraum im Bad

Exposé - Galerie



Stauraum im Bad



Kinder-Arbeits-Gästezimmer

Exposé - Galerie



Blick von Balkon1 auf Balkon2

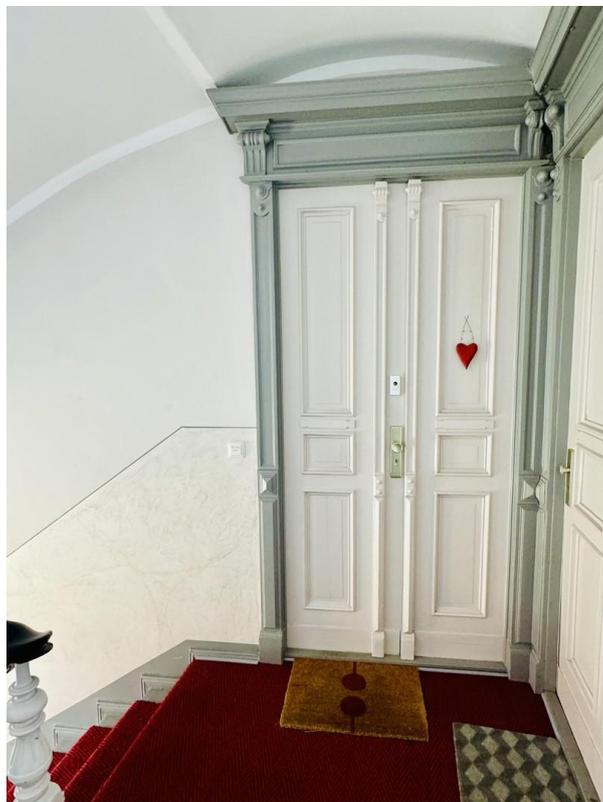


Außenansicht

Exposé - Galerie



Ansicht Hinterhof



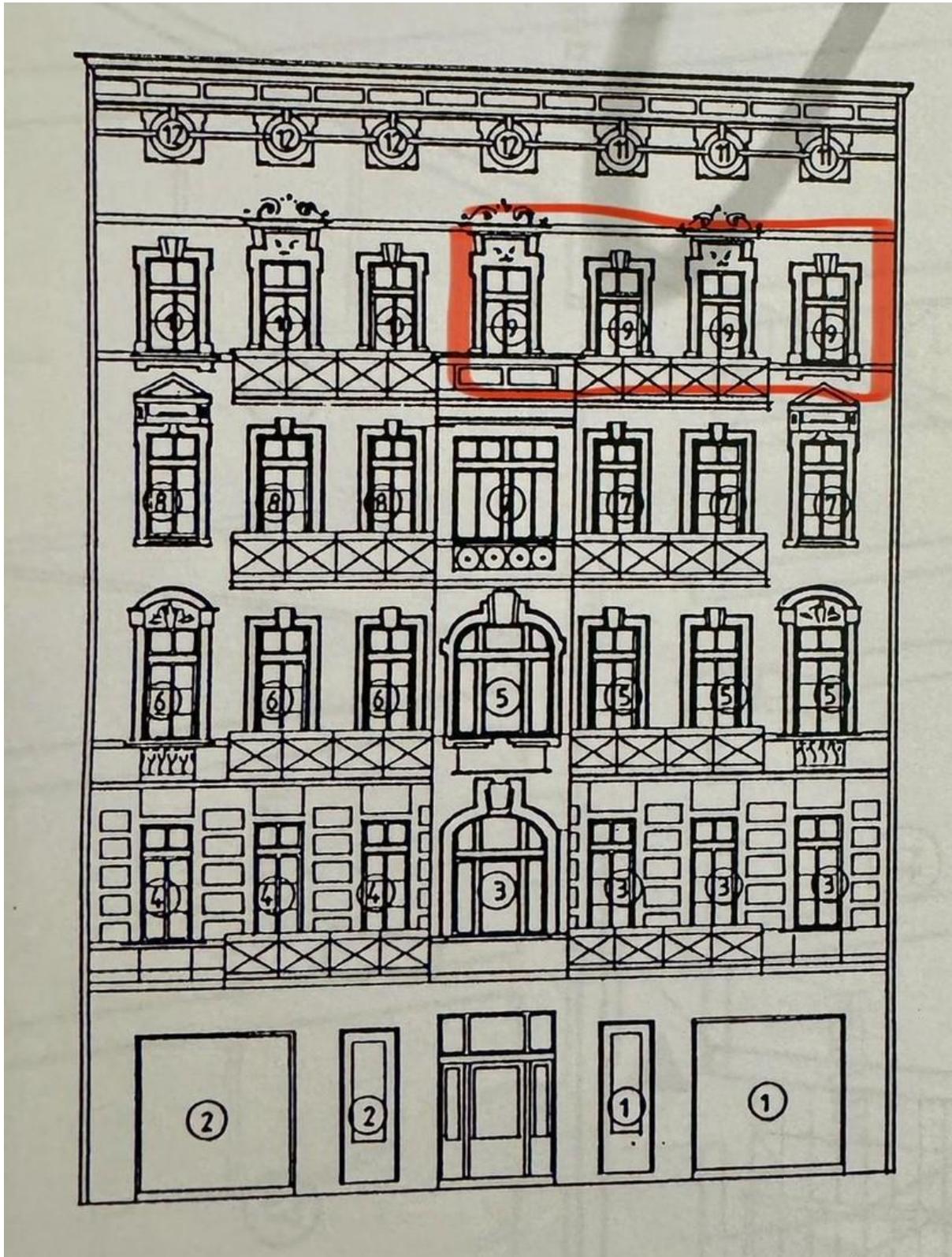
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

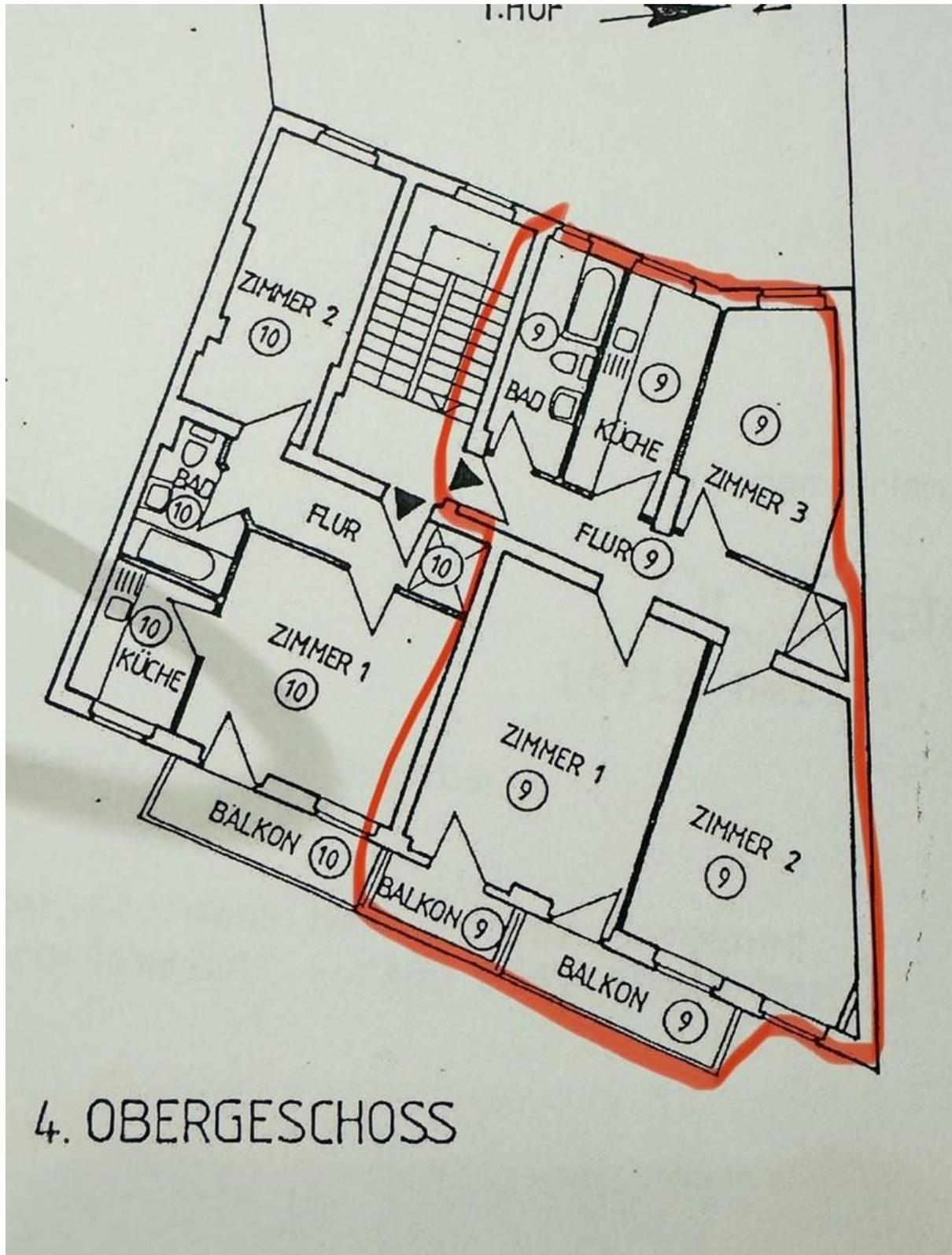


Exposé - Grundrisse



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss 4. OG

Exposé - Grundrisse

Pappelallee 82
Berlin-Pankow, Prenzlauer Berg

arkitectura

- Pappelallee 82 in 10437 Berlin -

Wohnflächenermittlung WE 9 im 4. OG, Vorderhaus

Flächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage Vorortaufmaß am 18.04. + 22.04.2024
Grundrissplanung vom 16.05.2024, angepasst am 22.05.2024

Anmerkung Alle Flächen wurden über Raumpolygone im CAD-Programm ermittelt.
Aufgrund der komplett schiefwinkligen Räume ist eine Berechnung nicht dargestellt.

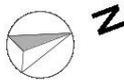
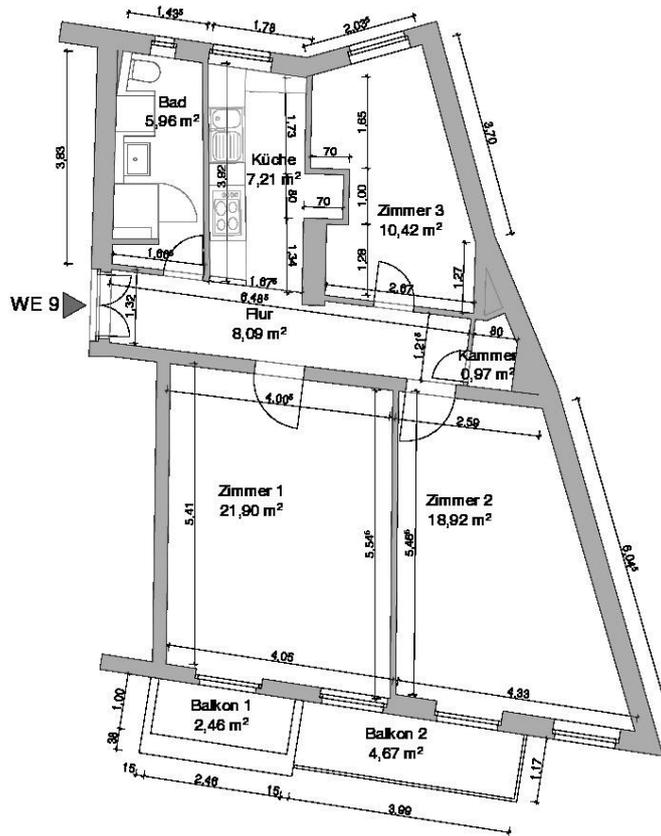
Lage/ Geschoss/ WE	Bezeichnung	Anmerkungen	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Faktor	Wohnfläche [m ²]
VH, 4. OG, WE 9	Flur				8,09	1,0	8,09
	Bad				5,96	1,0	5,96
	Küche				7,21	1,0	7,21
	Kammer				0,97	1,0	0,97
	Zimmer 1				21,90	1,0	21,90
	Zimmer 2				18,92	1,0	18,92
	Zimmer 3				10,42	1,0	10,42
	Balkon 1				2,46	0,5	1,23
	Balkon 2				4,67	0,5	2,34
Summe Wohnfläche nach WoFIV							77,04

erstellt am 17.05.2024 durch Dipl.-Ing. (FH) Daniela Brun
angepasst am 22.05.2024



Exposé - Grundrisse

Grundriss WE 9



<p>Auftraggeber: Anke Goldammer und Andreas Barse Pappelallee 82 10437 Berlin</p>	<p>Projekt: Berlin, Pappelallee 82 - Mehrfamilienhaus WE 9 im 4. OG, Vorderhaus</p>
<p>Architekt: arkitektura daniela brun freischaffende architektin dipl.-ing. bauwesen hochbau milast. 2 bel étage 10437 berlin fon +49 30 99548111 fax +49 30 42952657 mobil +49 178 7477088</p>	<p>Plan-Nr.: A-GE-Gr-4.OG Maßstab: 1:100 Datum: 16.05.2024 22.05.2024 angepasst</p>