

# Attraktive und helle Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage

Varnhagenstraße 42 - 10439 Berlin  
Objekt-ID: 37511-0033

VONOVIA

provisions-  
frei



Varnhagenstraße 18-44



Innenhof Wohnanlage



## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist vermietet! Ruhig gelegener, gepflegter Dreißiger-Jahre-Altbau im Stadtteil Prenzlauer Berg. Die Wohnanlage ist denkmalgeschützt und verfügt über vier Vollgeschosse. Die WEG umfasst 276 Wohneinheiten, wovon im Zuge der Wohnungsprivatisierung ca. 260 bereits verkauft sind. Die WEG erstreckt sich als Karree entlang der Gudvangerstraße (Hausnummern 31 bis 57) und der Varnhagenstraße (Hausnummern 18 bis 44), wozu auch die Anschriften Kuglerstraße 69 und 71 sowie Wisbyer Straße 24 bis 25 zählen. Ein schöner Innenhof mit altem Baumbestand ist vorhanden. Es handelt sich um 2- und 3-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie erwerben die Wohnungen provisionsfrei direkt vom Eigentümer Vonovia.



## Lage

Verkehrsgünstige und dennoch überwiegend sehr ruhige Lage nahe der Wisbyerstraße in den Seitenstraßen Gudvangerstraße und Varnhagenstraße. Zum S-Bahnhof der Ringbahn und zu mehreren Straßenbahnlinien sind es nur wenige Minuten Fußweg. Die Einkaufsmeile Schönhauser Allee ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich zudem in der unmittelbaren Nachbarschaft.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	190.000 €
Wohnfläche ca.	51 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2
Schlafzimmer	1
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓

## Ausstattung

Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Holz-Doppelkistenfenster, im Erdgeschoss mit externen Rollläden. Das Flachdach wurde im letzten Jahr gedämmt und neu gedeckt. Dielenfußboden. Küche mit Terrazzo-Fußboden. Teils Gasherde, teils Elektroherde in den Küchen. Die Wohnungen verfügen überwiegend über einen Balkon zum großen, gepflegten Hof. Ein Keller gehört zu jeder Wohnung. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Beheizte Treppenhäuser.

## Sonstiges

Bei der angegebenen Miete handelt es sich um die Nettokaltmiete. Der Mieter zahlt zusätzlich eine Vorauszahlung auf die Betriebs- und Heizkosten. Das monatliche Hausgeld beträgt 187 €. Darin sind 28 € Ansparung zur Instandhaltungsrücklage enthalten.

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	-
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	4.365 €
<b>X-fache Miete</b>	43,53

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1930
<b>Etage</b>	EG
<b>Etagenzahl</b>	0
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Denkmalschutz</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Energieausweis** Denkmalschutz  
(Energieausweis nicht erforderlich.)

**Heizungsart** Zentralheizung (Fernwärme)

## Kontakt

**Wolfram Kohly**  
**Kohly Immobiliengesellschaft mbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Ollenhauer Str. 98**  
**13403 Berlin**

**E: [w.kohly@kohly-immobilien.de](mailto:w.kohly@kohly-immobilien.de)**  
**T: 030- 40 56 64 59**  
**M: 0162 - 205 22 00**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

## Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.