

## Penthouse in Berlin

**Erstbezug in Platzlage: Galeriewohnung  
im Dach mit Aufzug und Hybridheizung  
für Gas und Solarenergie**



Objekt-Nr. Malplaquet WE 01

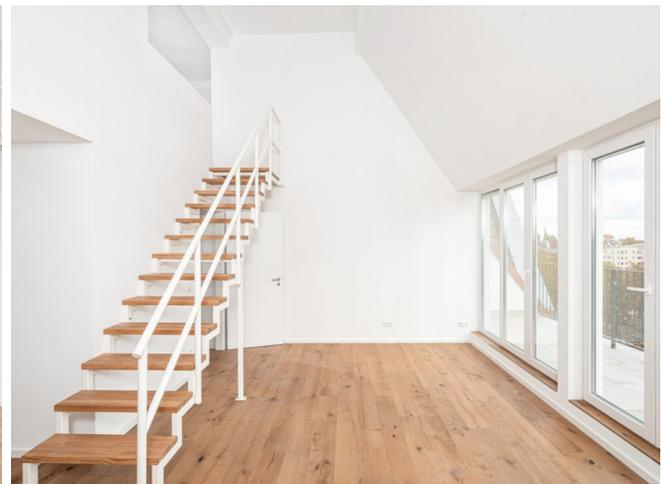
### Penthouse

Verkauf: **780.000 €**

Telefon: 030 233203980

Malplaquetstraße 43  
13347 Berlin  
Berlin

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In charmanter Platzlage direkt an der Nazarethkirche befindet sich dieses Eckgebäude mit Seitenflügel, errichtet im Jahr 1903. Das schöne Jugendstilhaus hat eine schlichte, aber ansprechend gestaltete Fassade und überrascht mit schönen, detailreichen Treppenhäusern, sowie einem gepflegten Innenhof. Straßenseitig wurden Balkone erneuert, die hofseitige Fassade verfügt über ein Wärmeverbundsystem.

22 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten sind Bestandteil dieser Eigentümergemeinschaft, die kürzlich um vier großartige Dachgeschosswohnungen erweitert worden ist. Der ungewöhnlich hohe Dachstuhl ermöglichte hier den Ausbau mit Galerieebene, sodass Maisonette-Wohnungen mit spannenden Grundrissen und Dachterrassen entstanden sind. Der Flachdachbereich wird dabei als Gründach gestaltet.

Der Energieausweis ist als Vorabzug vorhanden und wurde neu für die Dachwohnungen beantragt. Die Energieeffizienzklasse liegt hier bei A; der Ausbau wurde gemäß Energieeinsparverordnung durchgeführt.

## Ausstattung

Im Zuge des umfangreichen Dachausbaus entstand diese großzügige Maisonette-Wohnung mit spektakulärem Grundriss. Die gut durchdachten 104 m<sup>2</sup> bieten hier einen großzügigen Wohn-, Küchen- und Essbereich, sowie ein Schlaf- oder Gästezimmer und Duschbad im 5. Obergeschoss mit großzügiger Sonnenterrasse in Platzlage. Rückseitig schließt sich eine weitere kleine Terrasse an, die vom Küchenbereich aus begehbar ist und einen Platz mit Abendsonne bietet. Die Galerieebene bietet ein weiteres Badezimmer, sowie einen offen gestalteten Raum, der als Schlaf- oder Wohnbereich genutzt werden kann und bei Bedarf auch verschlossen werden kann.

Zu den technischen Feinheiten der Wohneinheit gehört eine Fußbodenheizung, die durch die moderne Gas-Hybrid-Heizung befeuert wird. Hier erfolgt eine Koppelung von Gas-Heizung und solarer Warmwasseraufbereitung. Die großzügigen Fensterflächen bieten eine 3-fache Isolierverglasung und bei südlicher Ausrichtung eine elektrische Sonnenschutzanlage. Die Wärmedämmung wurde als mineralische Dämmung mit Putz ausgeführt. Eine Anbindung an den Personenaufzug erfolgt über einen Laubengang.

Diese hochwertige Wohnung wird schlüsselfertig zum Erstbezug verkauft und verfügt neben Eichenparkett über geschmackvolle Badausstattungen, die den Wohnkomfort hier abrunden. Die monatlichen Kosten setzen sich aus 245,00 EUR Wohngeld zuzüglich 50,00 EUR für den Aufzug zusammen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Allgemeine Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind von den Käufer:innen zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt

und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

## Lage

Der zentral gelegene Wedding ist in all den Jahren ein ursprünglicher Teil Berlins geblieben, der sich nie verbogen hat. Bis heute versprüht der Ortsteil den Charme eines gewachsenen und lebendigen Wohnviertels, in dem man sowohl urige Berliner ECKKneipen als auch angesagte Cafés findet. Bei aller Beständigkeit ist hier ein deutlicher Wandel spürbar, der alte Strukturen reizvoll ergänzt, statt sie zu zerstören. Es ist ein aufstrebender, lebendiger Teil der Stadt, der immer mehr Menschen anzieht.

Neben den großen grünen Parkanlagen wie dem Volkspark Rehberge, ist der heutige Wedding vor allem bunt. Mittlerweile hat sich hier eine lebendige Kunstszene etabliert. Knapp 13.000 Studierende sind an der nur wenige Gehminuten entfernten Beuth Hochschule für Technik Berlin eingeschrieben und verleihen dem Bezirk kulturell und wirtschaftlich eine zusätzliche Dynamik. Auch der Charité Campus Virchow-Klinikum ist direkt erreichbar.

Mit hervorragender Anbindung an die Verkehrsadern Müllerstraße und Seestraße und damit idealer Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind alle umliegenden Stadtbezirke, sowie die City-Ost und die City-West einfach erreichbar. Die Müllerstraße bietet darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten; kleine Cafés im Sprengelkiez und im Brüsseler Kiez runden das quirlige Angebot im Wedding ab. In direkter Platzlage am Leopoldplatz entsteht damit eine interessante und liebenswerte Vielfalt im Nordwesten des Berliner Stadtzentrums.

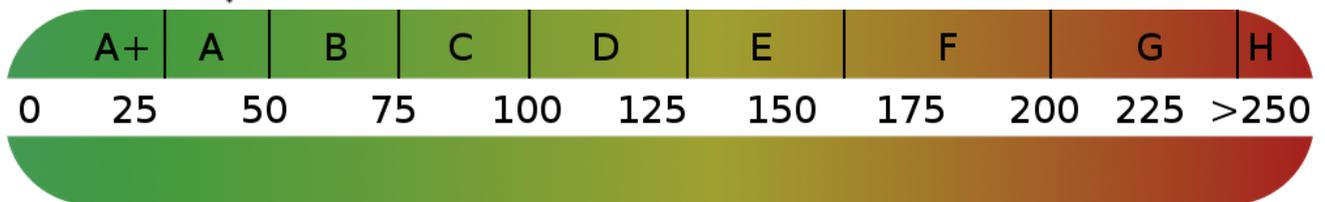
## Courtage

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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,20 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Terrasse-DG01

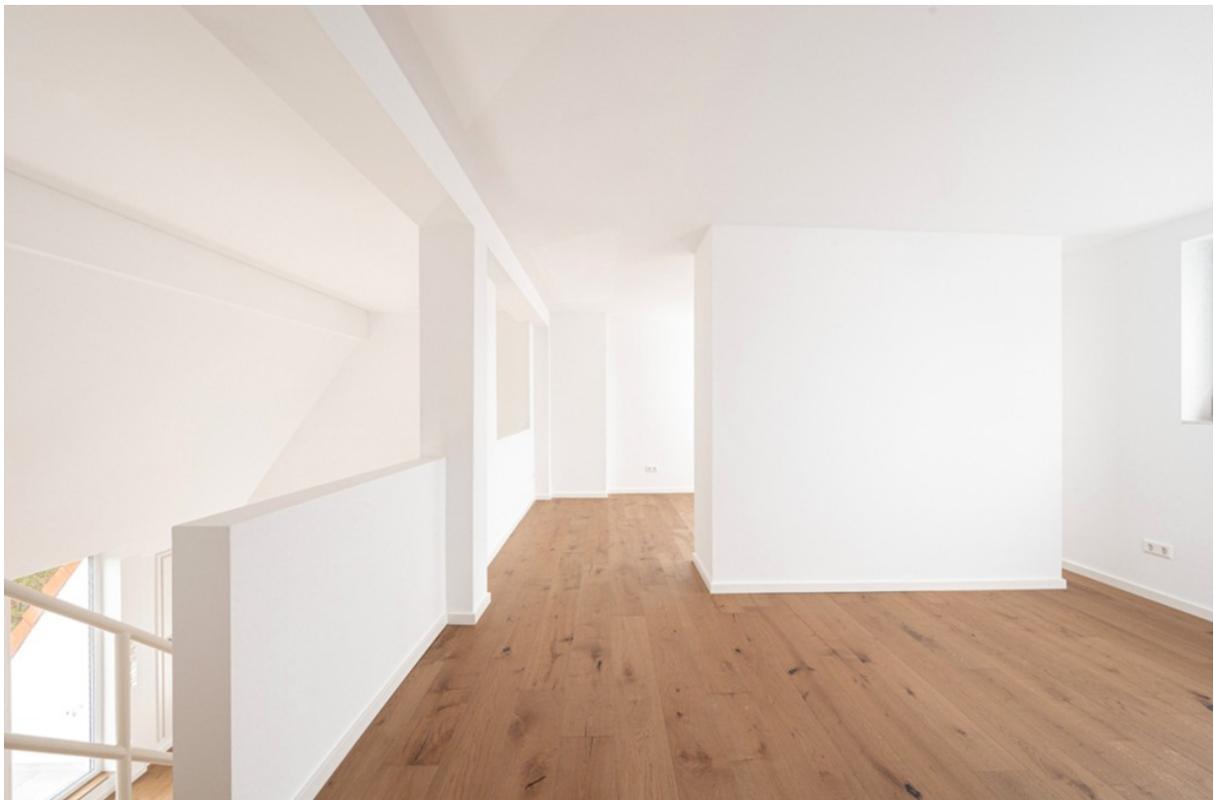
# Exposé - Galerie



Unverbindliche Architekturvisu



Unverbindliche Architekturvisu



Galerie-DG01

# Exposé - Galerie



Zimmer-DG01



Badezimmer-DG01

# Exposé - Galerie



Zimmer\_DG01



Balkon-Innenhof-DG01

# Exposé - Galerie



Malplaquetstraße



Malplaquet

# Exposé - Galerie



Malplaquet43



Hausflur

# Exposé - Galerie



Ansicht Gebäude



Nazarethkirchplatz - Balkonbei

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS DG 01

5. OG



GALERIE



Grundriss-Malplaquet

## SCHNITT



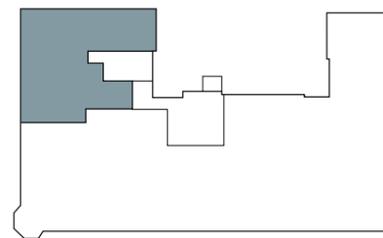
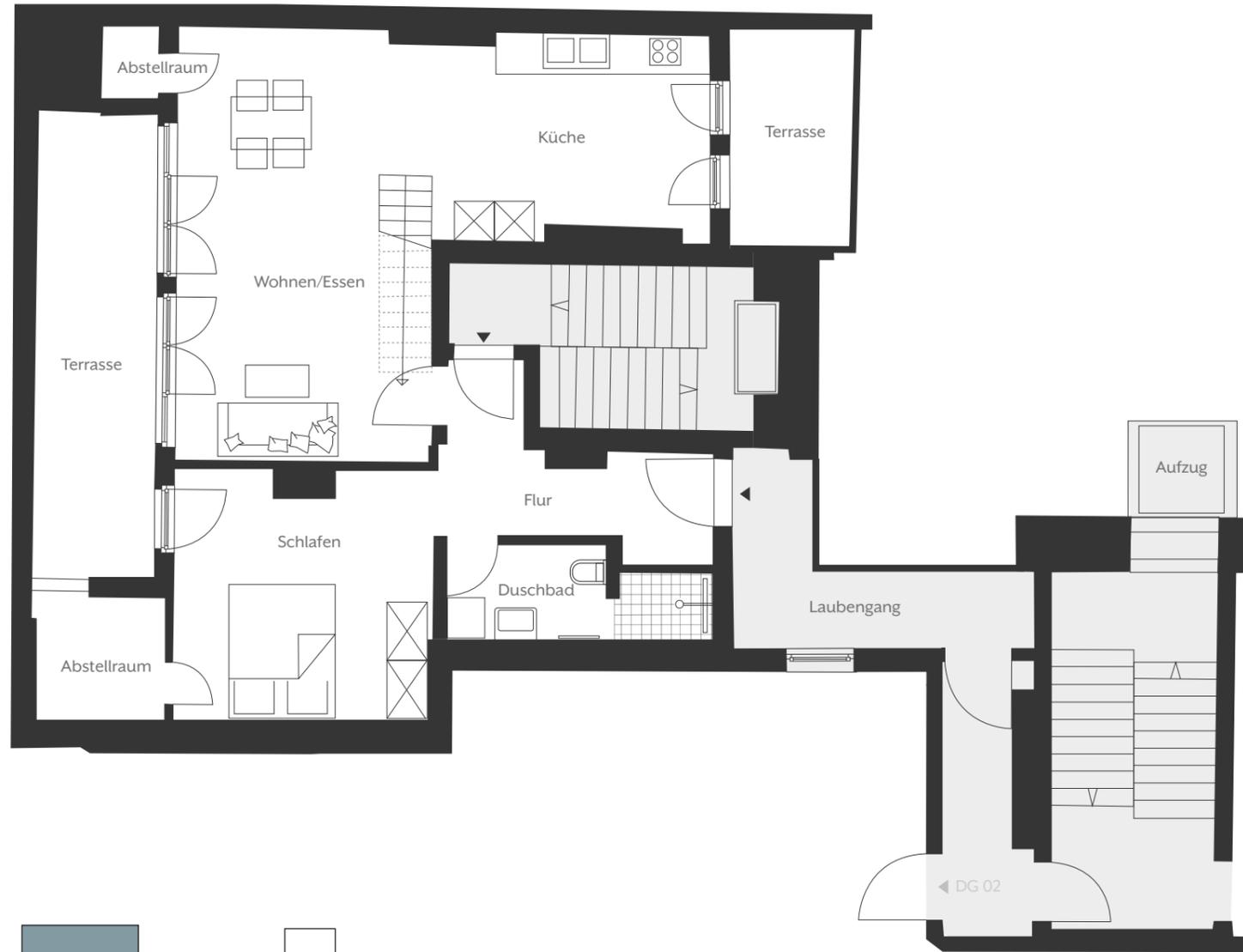
Grundriss-Schnitt-Malplaquet

# Exposé - Anhänge

1. Grundriss-Malplaquet.pdf

# GRUNDRISS DG 01

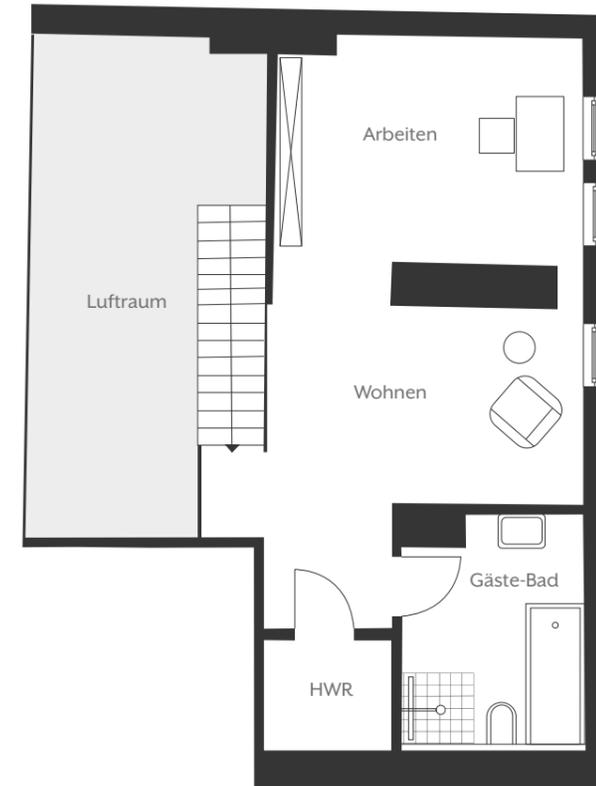
## 5. OG



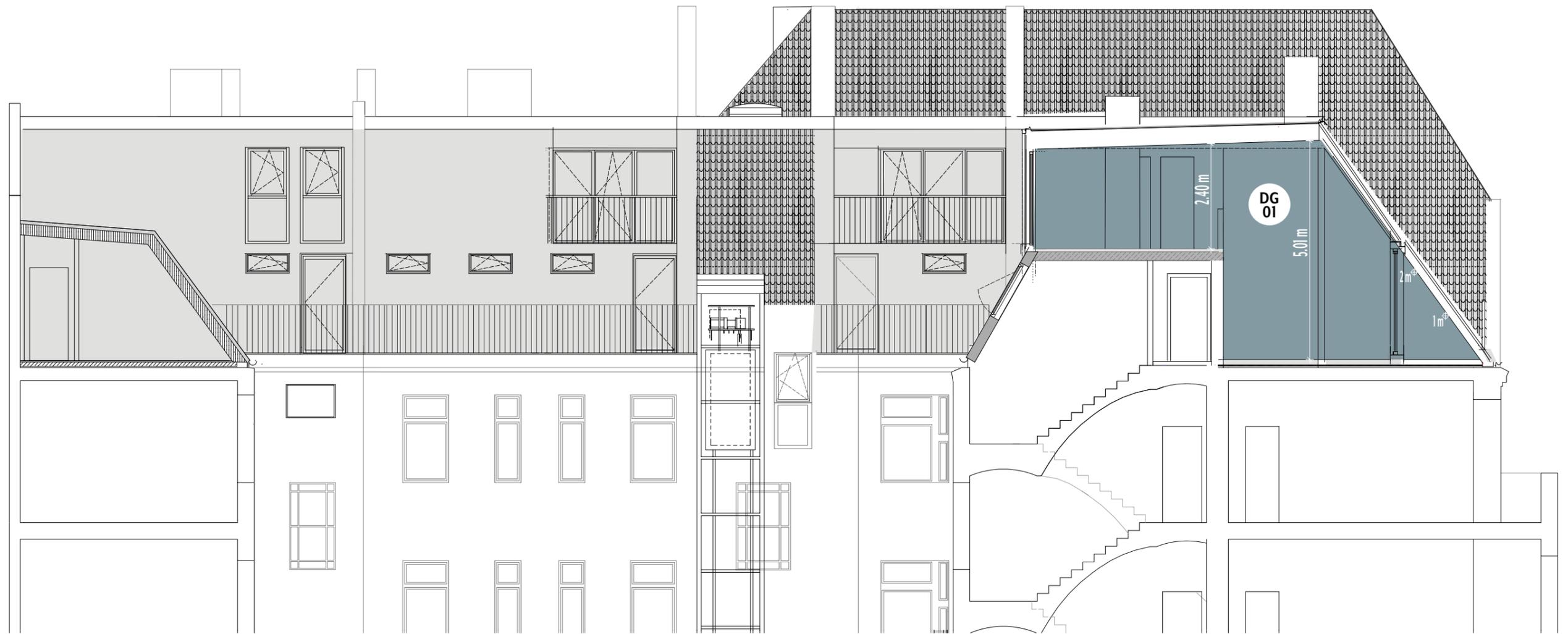
Lage im Haus



## GALERIE



# SCHNITT



Schnitt Seitenflügel

Hoffassade Vorderhaus 2

Schnitt Vorderhaus 1