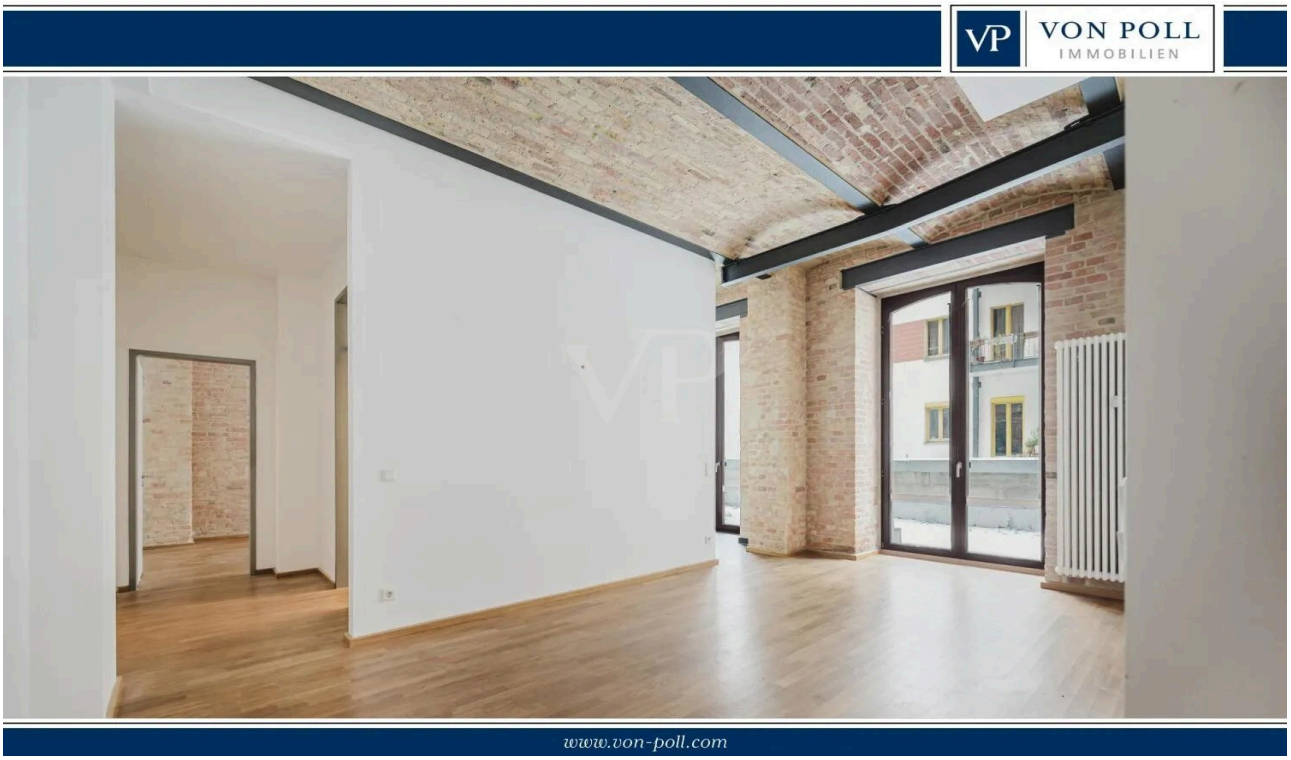
Berlin – Prenzlauer Berg

Ruhiges Hinterhof-Loft in Bestlage: Helle EG-Wohnung mit Terrasse & TG-Stellplatz im Prenzlauer Berg

Objektnummer: 25463004B



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.69 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	25463004B
Wohnfläche	ca. 78.69 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1904
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

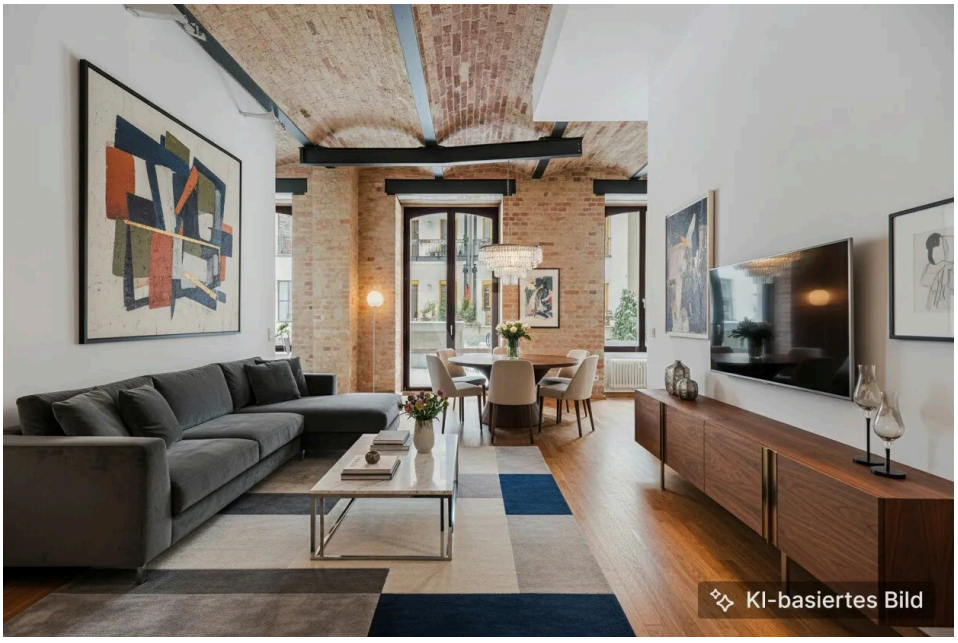
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1904

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

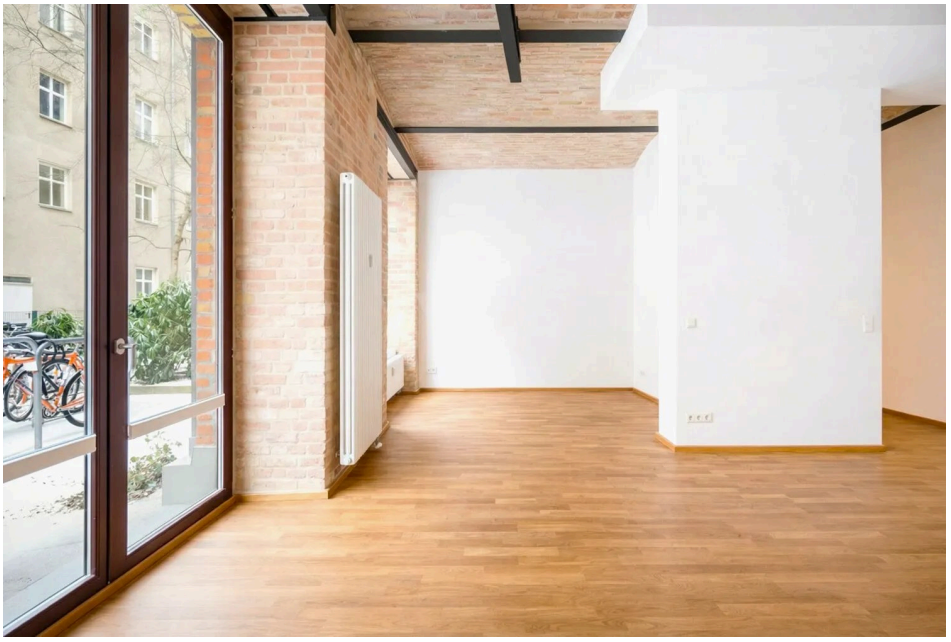
Die Immobilie





Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

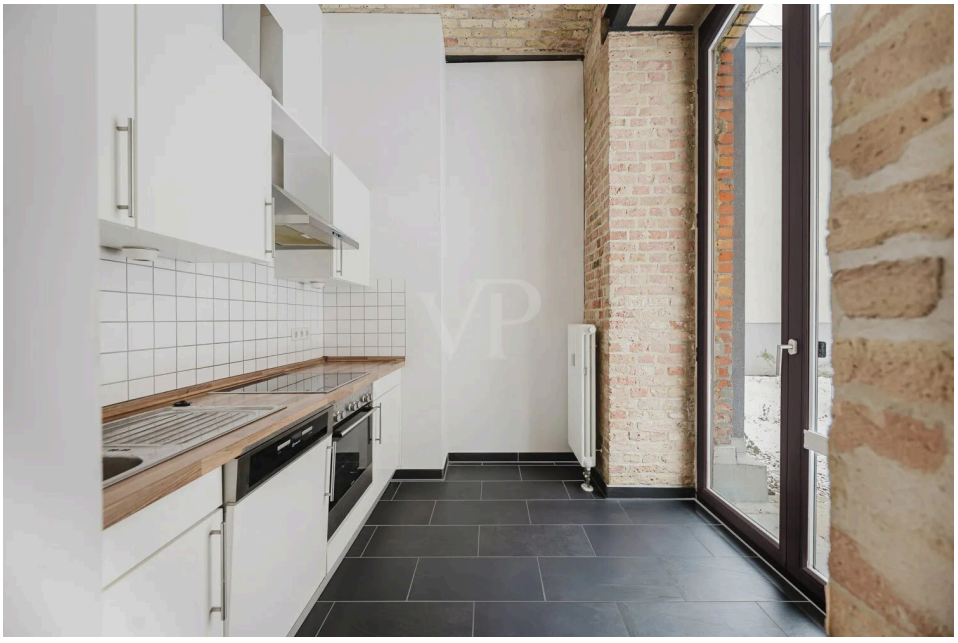




Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

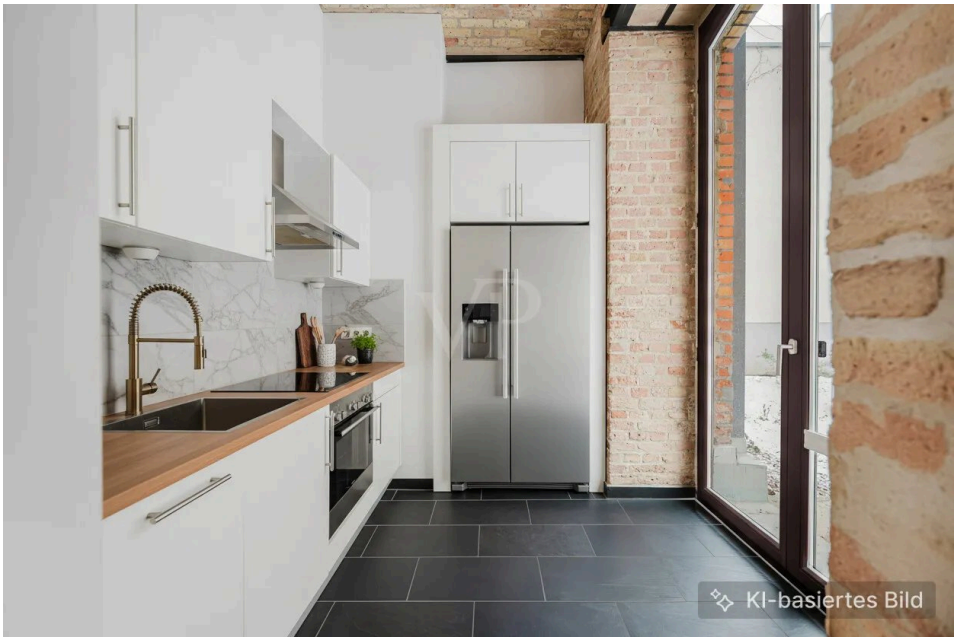
Die Immobilie





Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

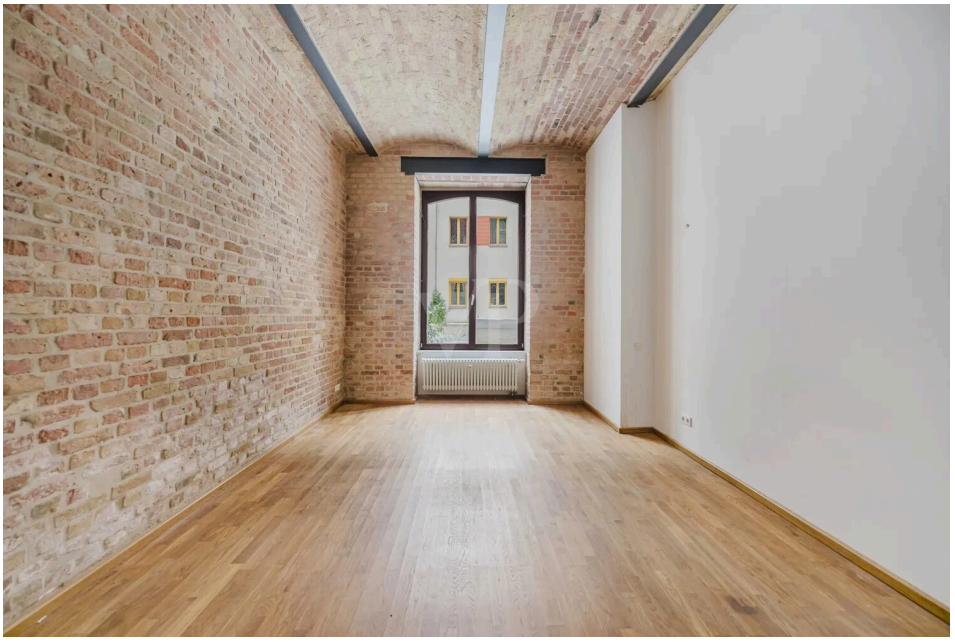
Die Immobilie

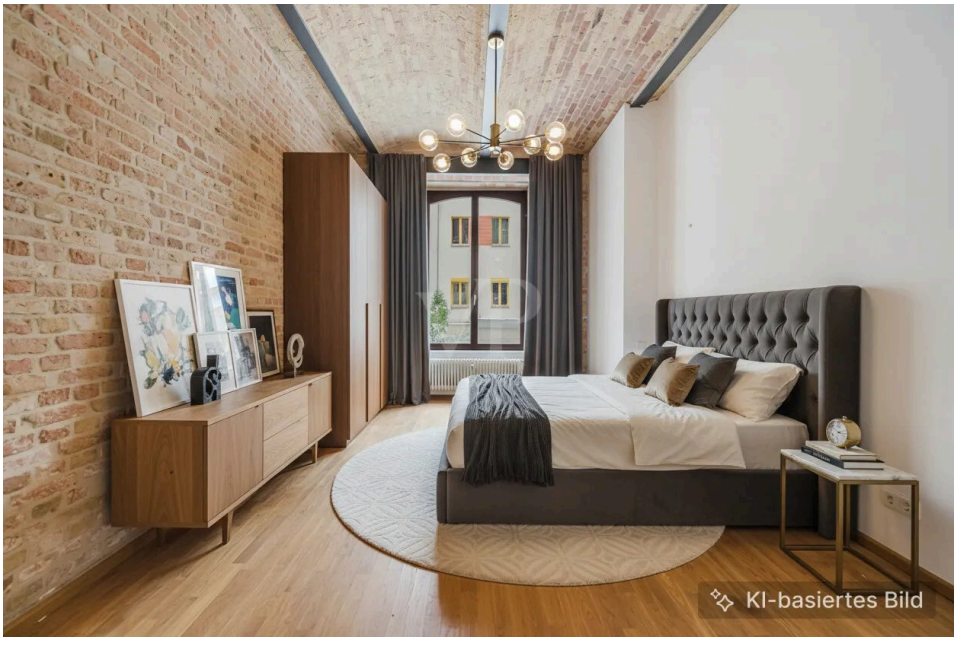




Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

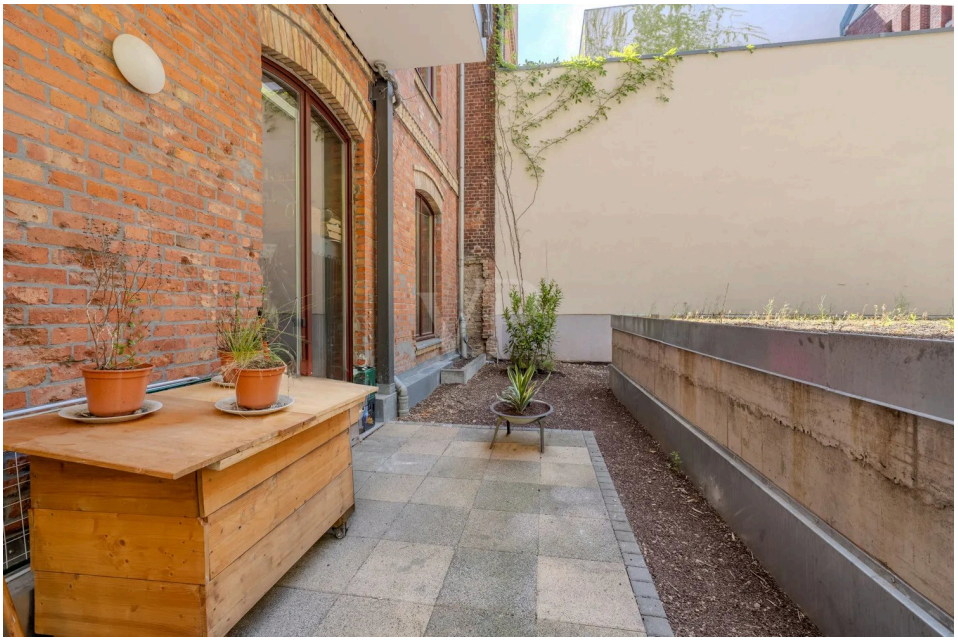




Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

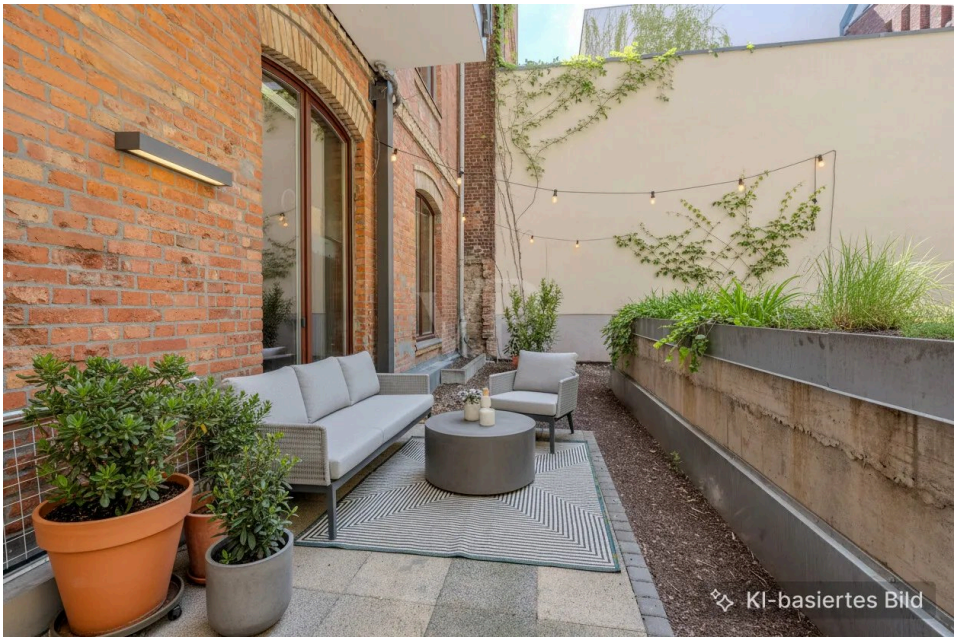
Die Immobilie





Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

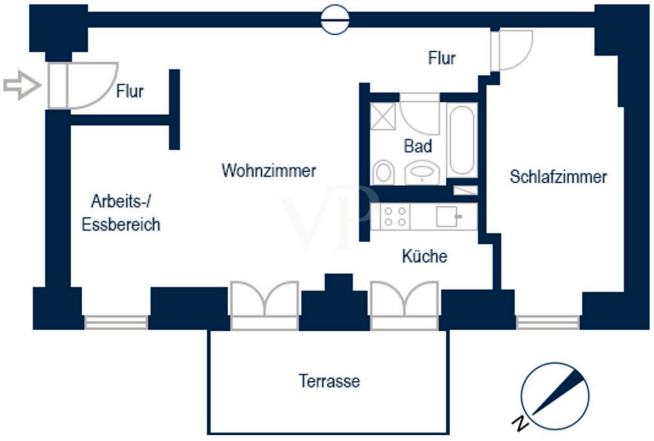
Die Immobilie

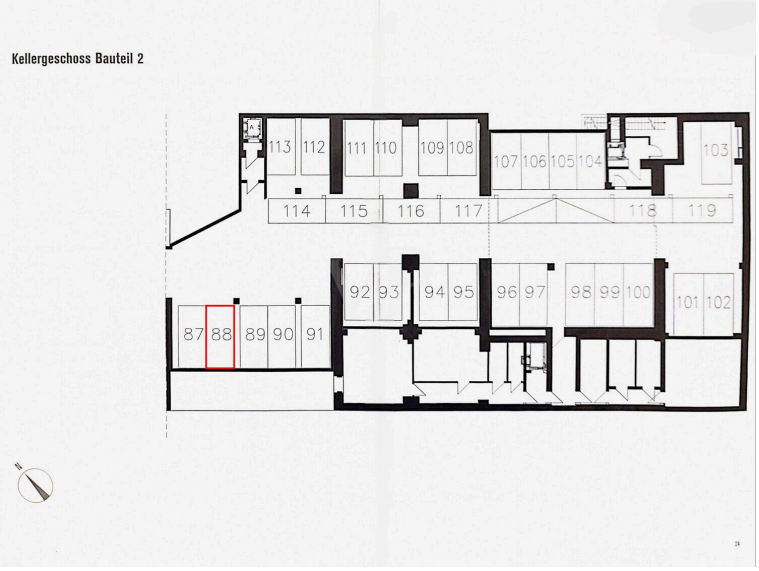


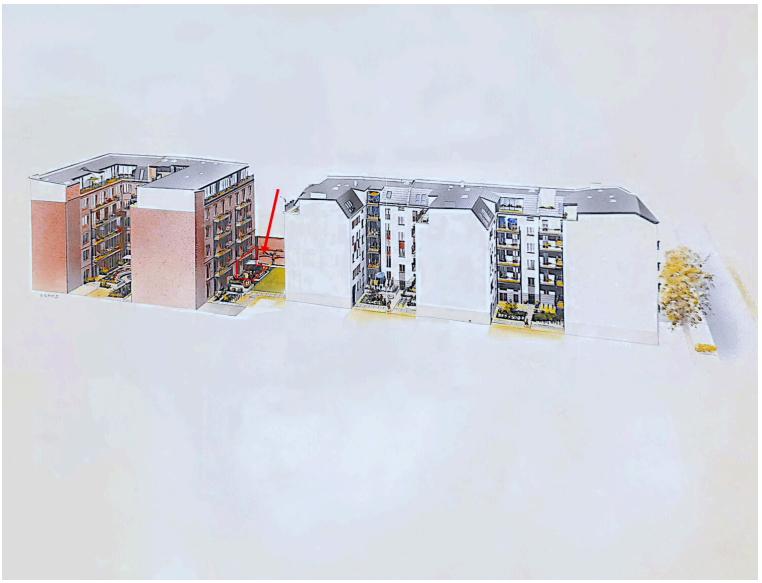


Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Erdgeschosswohnung in einem besonders ruhigen, zugleich offenen und hellen Hinterhof in absoluter Bestlage von Prenzlauer Berg. Die Wohnung befindet sich in einem architektonisch reizvollen Mehrfamilienhaus, das zwischen 1904 und 1907 errichtet und in den Jahren 2005 bis 2007 umfassend saniert sowie zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Historische Details wie Kappendecken und originale Stilelemente verleihen der Wohnung einen unverwechselbaren industriellen Charme.

Die Wohnung verfügt über ca. 78,7 m² Wohnfläche und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsort verbinden möchten. Der Grundriss ist klar strukturiert, da alle Räume direkt über das Wohnzimmer erschlossen werden können.

Herzstück der Wohnung ist das helle, großzügige Wohnzimmer, das sowohl Platz für einen Essbereich als auch für eine gemütliche Sofalandschaft bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Eine angrenzende Nische eignet sich perfekt als Arbeitsplatz im Homeoffice oder als kleine Leseecke.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist modern ausgestattet, verfügt über eine Badewanne, Handtuchheizkörper und eine elektrische Belüftung. Die separate Küche ist funktional gestaltet, mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet genügend Platz zum Kochen und Genießen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 40.000 € zusätzlich erworben werden muss. Die Tiefgarage ist sowohl über das Treppenhaus als auch den Aufzug erreichbar und sorgt für bequemes und sicheres Parken. Die gemeinschaftlichen Bereiche des Hauses präsentieren sich in gepflegtem Zustand.

Die Wohnung liegt in einem Milieuschutzgebiet. Für bestimmte bauliche Maßnahmen oder Umwandlungen kann daher eine Genehmigung erforderlich sein, sofern sie den erhaltungswürdigen Charakter des Quartiers berühren. Die Regelung dient dem Schutz der gewachsenen Nachbarschaft und trägt dazu bei, den besonderen Charakter des Umfelds im Prenzlauer Berg zu bewahren.

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

- umfassend saniert im Jahr 2007
- Erhalt historischer Elemente wie Kappendecken und originaler Stilelemente
- hochwertiges Eichenholzparkett in der gesamten Wohnung
- moderne Badezimmerausstattung: Badewanne, Handtuchheizkörper, Belüftungsanlage
- Doppel-Isolierglasfenster für gute Wärmedämmung und Schallschutz
- Zentralheizung sorgt für gleichmäßiges und angenehmes Wohnklima
- praktisch geschnittene Küche mit vollständiger Elektrogeräteausstattung
- große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- gepflegte Gemeinschaftsbereiche innerhalb der Wohnanlage
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- geräumiger Tiefgaragenstellplatz in zentraler Lage für zzgl. 40.000 € (Kündigungsfrist von 4 Wochen zum Monatsende)

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einem der beliebtesten Viertel des Prenzlauer Bergs, einem lebendigen und vielseitigen Stadtteil mit einer Mischung aus urbanem Flair, historischer Architektur und gewachsenen Nachbarschaften. Das Umfeld bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet das typische Altbauambiente mit einer hervorragenden Versorgung im Alltag.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Läden und kulturelle Angebote, die den Kiez prägen. Beliebte Orte wie der Kollwitzplatz, die Kastanienallee, der Volkspark Friedrichshain oder der Mauerpark sind bequem erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zum Ausgehen, Entspannen oder für sportliche Aktivitäten. Auch Berlin-Mitte mit dem Zionskirchplatz und dem Arkonaplatz liegt nicht weit entfernt und erweitert das Angebot um weitere gastronomische und kulturelle Highlights. Trotz der urbanen Umgebung sorgen begrünte Innenhöfe, ruhige Seitenstraßen und charmante Altbauten für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Linie U2 sowie mehrere Tramlinien wie M2, M4 und M10 ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt, zum Alexanderplatz, zum Hauptbahnhof und in weitere Stadtteile. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com