Berlin – Prenzlauer Berg

Urbane Eleganz mit Weitblick: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon, Lift und privatem Innenhof

Objektnummer: 26463006



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26463006 - 10249 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: 26463006 - 10249 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26463006
Wohnfläche	ca. 84 m²
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin – Prenzlauer Berg

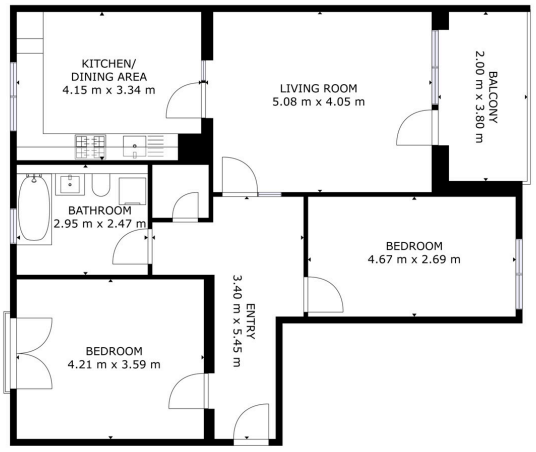
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	13.05.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	49.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin – Prenzlauer Berg

Grundrisse



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
EXCLUDED AREAS: BALCONY: 7 m²
TOTAL: 85 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport

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: 26463006 - 10249 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich in der 5. Etage eines gepflegten, sechsgeschossigen Wohnhauses aus dem Jahr 2002 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und gehobenem Ausstattungsstandard. Ein Lift sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung und unterstreicht den komfortablen Charakter des Hauses. Auf ca. 84 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, eine Diele, ein modernes Tageslichtbad, eine großzügige Wohnküche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Der helle, nach Süden ausgerichtete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Dieser erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein. Ein Balkonkraftwerk ergänzt die Wohnung um eine zeitgemäße und nachhaltige Komponente und eine elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für eine ausgewogene Beschattung.

Die moderne Wohnküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet ein ansprechendes Umfeld für gemeinsames Kochen und Genießen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch angenehme Proportionen und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder komfortables Arbeitszimmer.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten, modernen Stil. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzliche Staufläche im Alltag schafft.

Ein Smart-Home-System sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und unterstreicht den modernen Anspruch der Wohnung. Zur Immobilie gehören außerdem ein separates Kellerabteil, das zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Hab und Gut bietet. Gemeinschaftlich stehen den Bewohnern zudem ein Trockenraum sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller zur Verfügung. Der eingefriedete und begrünte Innenhof, der auch mit einem großzügigen Spielplatz ausgestattet ist, steht ausschließlich den Bewohnern der Anlage zur Verfügung. Optional besteht auch die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz zu erwerben, der im Kaufpreis allerdings noch nicht inkludiert ist.
Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit Komfort und Qualität verbinden möchten.

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

Hochwertige, sofort bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg
Nord-Süd-Ausrichtung
Wohnzimmer mit Sonnenbalkon, elektrischer Markise und Balkonkraftwerk
Smart-Home-System zur Steuerung von Heizung, Beleuchtung und elektrischen Rollläden (Südseite)

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Straße mit Grünflächen und bietet dadurch ein gepflegtes, zurückgezogenes Umfeld innerhalb eines zentral gelegenen Stadtbereichs.

Die Umgebung ist geprägt von moderner Wohnbebauung, gewachsenen Kiezstrukturen und einer sehr guten Infrastruktur.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Dienstleister sowie Fitness- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch der Volkspark Friedrichshain liegt nicht weit entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In der Umgebung befinden sich verschiedene Tram- und S-Bahn-Anbindungen, darunter die Ringbahn sowie mehrere Straßenbahnlinien, wodurch sowohl der Alexanderplatz als auch weitere zentrale Stadtlagen schnell erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, guter Nahversorgung und ruhigem Wohnen an der Grenze zwischen den beliebten Stadtteile Prenzlauer Berg und Friedrichshain.

Objektnummer: 26463006 - 10249 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: 26463006 - 10249 Berlin – Prenzlauer Berg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com