Berlin – Prenzlauer Berg

Altbaucharme trifft Moderne mit besonderem Extra nahe Mauerpark sofort bezugsfrei!

Objektnummer: 26463007--A



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26463007--A - 10437 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: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26463007--A
Wohnfläche	ca. 102 m²
Etage	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

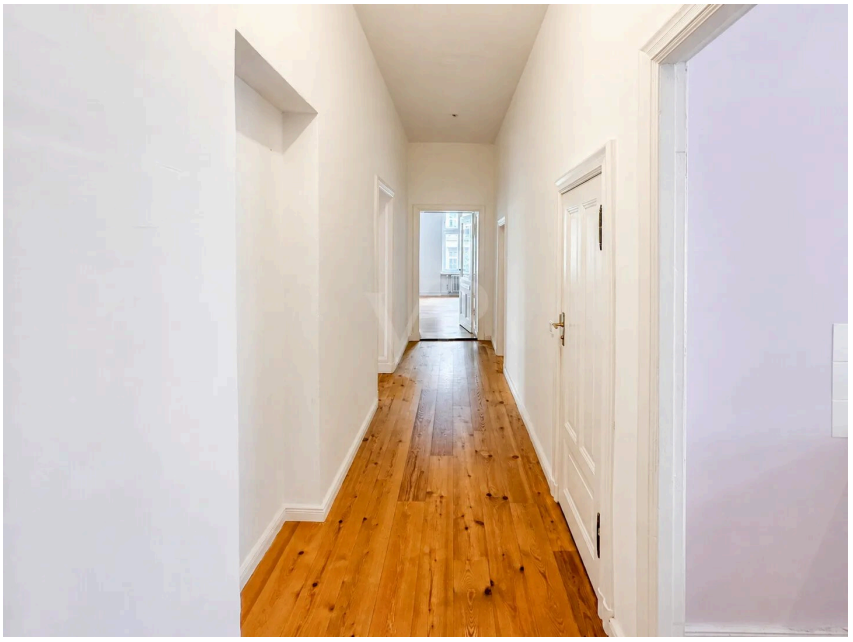
Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

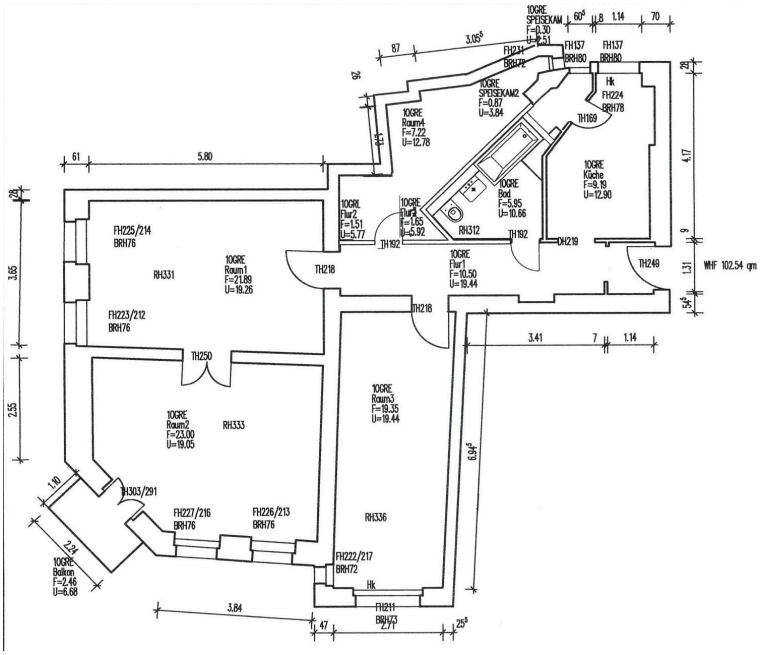
Die Immobilie





Objektnummer: 26463007--A - 10437 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: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Altbauwohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (Milieuschutz-Gebiet) bietet mit einer Wohnfläche von ca. 102 m² und insgesamt drei Zimmern sowie einem vierten Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten ideale Voraussetzungen für Ihre Familie. Besonders ansprechend ist die gelungene Symbiose aus den charakteristischen Stilelementen eines Gebäudes aus dem Baujahr 1920 und dem aktuellen, gepflegten Zustand der Immobilie. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2024, so dass zahlreiche originale Details harmonisch mit zeitgemäßer Ausstattung kombiniert sind.

Drei gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung. Ein Zimmer verfügt über einen kleinen Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort ins Freie bietet. Ein zusätzlicher vierter Raum steht für flexible Nutzungen zur Verfügung. Dieser ist mit einem praktischen Einbauschrank ausgestattet und ermöglicht weitere Gestaltungsspielräume.

Der Wohn- und Essbereich vermittelt ein großzügiges Raumgefühl, was durch die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,30 Metern nochmals unterstrichen wird. Die aufwendigen Stuckelemente im Wohn- und Kinderzimmer, die 2022 teilweise ergänzt wurden, bilden dabei ein stilvolles architektonisches Highlight. Ein angenehmes Raumklima wird durch den sorgfältig ausgeführten Innenwandverputz unterstützt.

Die im Jahr 2020 installierte Einbauküche ist modern ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie optimale Voraussetzungen für kulinarische Entfaltung. Das Bad wurde 2021 modernisiert und mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen speziellen Lichtschacht zum Hauswirtschaftsraum. Durchdachte Details wie ein Waschmaschinenanschluss im eigenen Hauswirtschaftsraum schaffen zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die hochwertigen Flügeltüren zwischen Wohn- und Schlafzimmer sowie die Holztüren mit eleganten Messingbeschlägen verleihen der Wohnung ein besonderes Ambiente. Die Tür zum Wohnzimmer ist zudem mit einem Glaseinsatz versehen, der zusätzlich für eine angenehme Belichtung sorgt. Die doppelverglaste Balkontür sowie Holzfenster – teilweise mit Messingbeschlägen – unterstreichen den repräsentativen Charakter der Wohnung.

Beim Bodenbelag fällt die gepflegte Mischung aus Parkett (teilweise 2021 ergänzt) und Dielenboden im Kinderzimmer positiv ins Gewicht und unterstreicht die Wertigkeit der Zimmer. Moderne Röhrenradiatoren des Modells Zehnder Charleston (2024) sorgen verlässlich für wohlige Wärme und eine gelungene Optik.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof zur Verfügung.
Das Hausgeld ist auf monatlich 428,00 EUR festgesetzt (inkl. 85,45 EUR Instandhaltungsrücklage).

Diese Wohnung eignet sich besonders für Paare und Familien, die ein gepflegtes Zuhause in urbaner Umgebung suchen. Sie profitieren hier von den Vorzügen einer modernen Altbauwohnung mit durchdachter Raumgestaltung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

- 4. Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten inkl. Einbauschrank
- Schlafzimmer mit Balkon
- Einbauküche (2020)
- Bad mit Wanne und Lichtschacht zum Hauswirtschaftsraum (2021)
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Deckenhöhe ca. 3,30 m
- Innenwandverputz
- Stuck im Wohn- und Kinderzimmer (teilweise ergänzt 2022)
- Flügeltür zwischen Wohn- und Schlafzimmer
- Holztüren mit Messingbeschlägen / Tür zum Wohnzimmer mit Glaseinsatz
- Doppelverglaste Balkontür und Holzfenster - teilweise mit Messingbeschläge
- Parkettboden (teilweise erweitert 2021) und Dielenboden im Kinderzimmer
- Neue Heizkörper: Model Röhrenradiator Zehnder Charleston (2024)
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

Objektnummer: 26463007--A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekanntem Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. Dieser Kiez (Milieuschutz-Gebiet) ist bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair.
Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, die von grünen Alleen geprägt ist, garantiert Wohlfühlatmosphäre.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Sportpark sowie der weltberühmte Mauerpark - ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern. Der Helmholtz- und Kollwitzplatz sowie Berlin-Mitte mit dem Zionskirch- und Arkonaplatz schließen sich fußläufige an.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend.
Die U & S-Bahn-Station Schönhauser Allee ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M1, M10 und M12 sind leicht zu erreichen und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Hauptbahnhof, Alexanderplatz und andere zentrale Orte in Berlin.

Für die Naherholung und sportliche Aktivitäten bietet der nahegelegene Mauerpark ausreichend Grünflächen und Spielplätze. Hier können Sie spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen.

Die Infrastruktur des Viertels ist sehr gut entwickelt. Diverse Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine angenehme Lebensqualität.
Die beliebte Kastanienallee ist unweit entfernt und führt zum Weinberg Park in Berlin-Mitte.

Ihre Traumimmobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen, die das pulsierende Stadtleben und den Charme eines gewachsenen Stadtviertels schätzen. Hier können Sie die Vorteile einer urbanen Umgebung genießen und gleichzeitig von der Ruhe und Gemütlichkeit einer Seitenstraße profitieren.

Objektnummer: 26463007--A - 10437 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: 26463007--A - 10437 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