Berlin – Prenzlauer Berg

Großzügige Etagenwohnung mit zwei Balkonen, Dielenboden und Kamin

Objektnummer: 26463011



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108.26 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26463011 - 10435 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: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26463011
Wohnfläche	ca. 108.26 m²
Etage	3
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	689.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.03.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

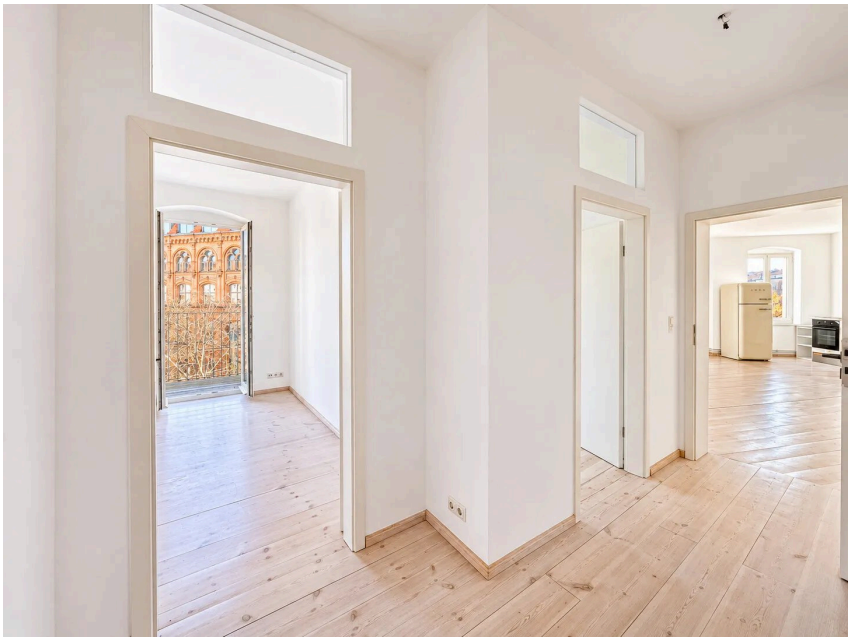
Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

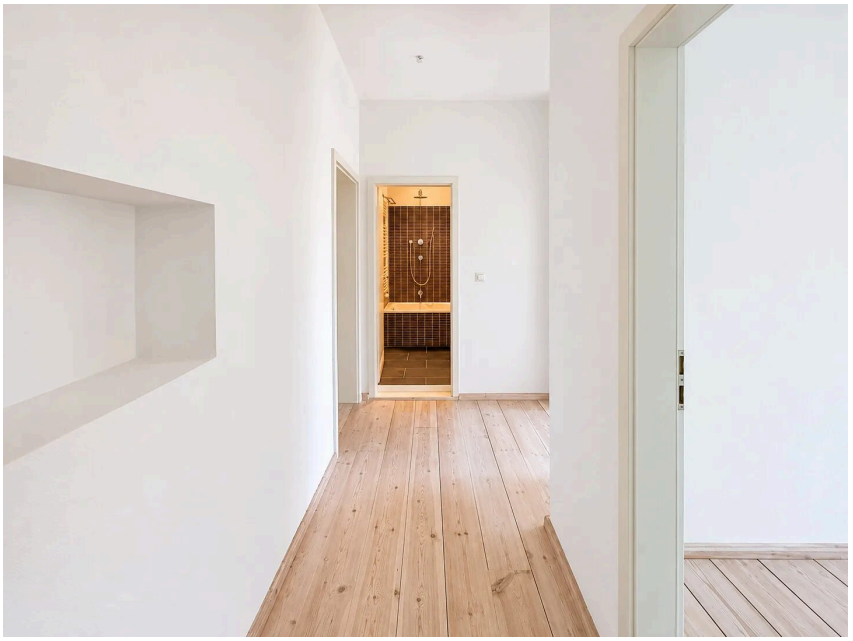




Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Objektnummer: 26463011 - 10435 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: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Die großzügige Etagenwohnung aus dem Jahr 1900 befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet auf etwa 108,72 m² Wohnfläche ein harmonisches Zusammenspiel aus historischer Substanz und modernen Elementen. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind und ein angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit gepflegtem Dielenboden, offener Küche und modernem Kamin. Die Küche überzeugt durch ihre klare Gestaltung und praktische Ausstattung. Der Wohnbereich ist durch seine Weitläufigkeit und die großen Fensterflächen geprägt, was eine angenehme Atmosphäre schafft. Zwei der Zimmer bieten direkten Zugang zu den Balkonen; einer der Balkone ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, der andere öffnet sich zur Straßenseite und ermöglicht Ausblicke auf das lebendige Stadtbild.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Bäder. Das Hauptbad ist ausgestattet mit einer Badewanne, Regendusche und stilvollen Fliesen. Das zweite Bad wurde als Duschbad konzipiert und ebenfalls hochwertig und zeitgemäß gestaltet. Beide Räume bieten angenehmen Komfort und sind in einem sehr gepflegten Zustand.

Die weiteren Zimmer bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten und präsentieren sich hell sowie mit gepflegtem Dielenboden. Ein durchdachtes Raumkonzept sorgt für Flexibilität und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug, der einen barrierearmen Zugang zur Wohnebene gewährleistet.

Die beiden Balkone laden dazu ein, den Blick in den grünen Innenhof oder auf die belebte Straße schweifen zu lassen. Die Fassade präsentiert sich in zeitloser Architektur und das Gebäudeinnere ist gepflegt. Die Lage innerhalb des Hauses ermöglicht ruhiges Wohnen bei gleichzeitig zentraler Anbindung.

Diese Wohnung vereint den Charme eines Altbaus mit modernen Ausstattungsmerkmalen und bietet ein ansprechendes Wohnumfeld in gepflegtem Zustand.

Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

- moderner Kamin
- gepflegter Dielenboden
- hochwertige, moderne Badezimmer
- zwei Balkone
- offene Küche
- Personenaufzug

Objektnummer: 26463011 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in attraktiver, zentraler Lage in Berlin-Mitte, unmittelbar am Übergang zu Prenzlauer Berg. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von charakteristischen Altbauten, individuellen Geschäften und einer lebendigen Nachbarschaft. Zahlreiche Cafés und Restaurants verleihen der Umgebung ihren besonderen Charme und machen sie zu einer beliebten Wohnlage für alle, die das Berliner Stadtleben schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Umfeld vorhanden. Die vielfältige Infrastruktur ermöglicht kurze Wege im Alltag und bietet zugleich zahlreiche Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Der nahe gelegene U-Bahnhof Rosenthaler Platz bietet mit der Linie U8 eine direkte Verbindung unter anderem zum Alexanderplatz. Ergänzt wird das Angebot durch Straßenbahnverbindungen im Umfeld. Auch mit dem Fahrrad lassen sich die benachbarten Kieze in Mitte und Prenzlauer Berg bequem erreichen.

Für Erholung im Grünen bietet sich der nahe gelegene Weinbergspark an. Der Zionskirchplatz mit seiner markanten Kirche und den umliegenden Cafés lädt ebenfalls zum Verweilen ein. Spaziergänge durch das Viertel eröffnen immer wieder neue Einblicke in die abwechslungsreiche Architektur und das vielfältige Leben der Nachbarschaft.

Alles in allem eine attraktive Lage für alle, die zentral wohnen und die besondere Mischung aus historischem Berliner Charme, kurzen Wegen und urbaner Lebensqualität genießen möchten.

Objektnummer: 26463011 - 10435 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: 26463011 - 10435 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