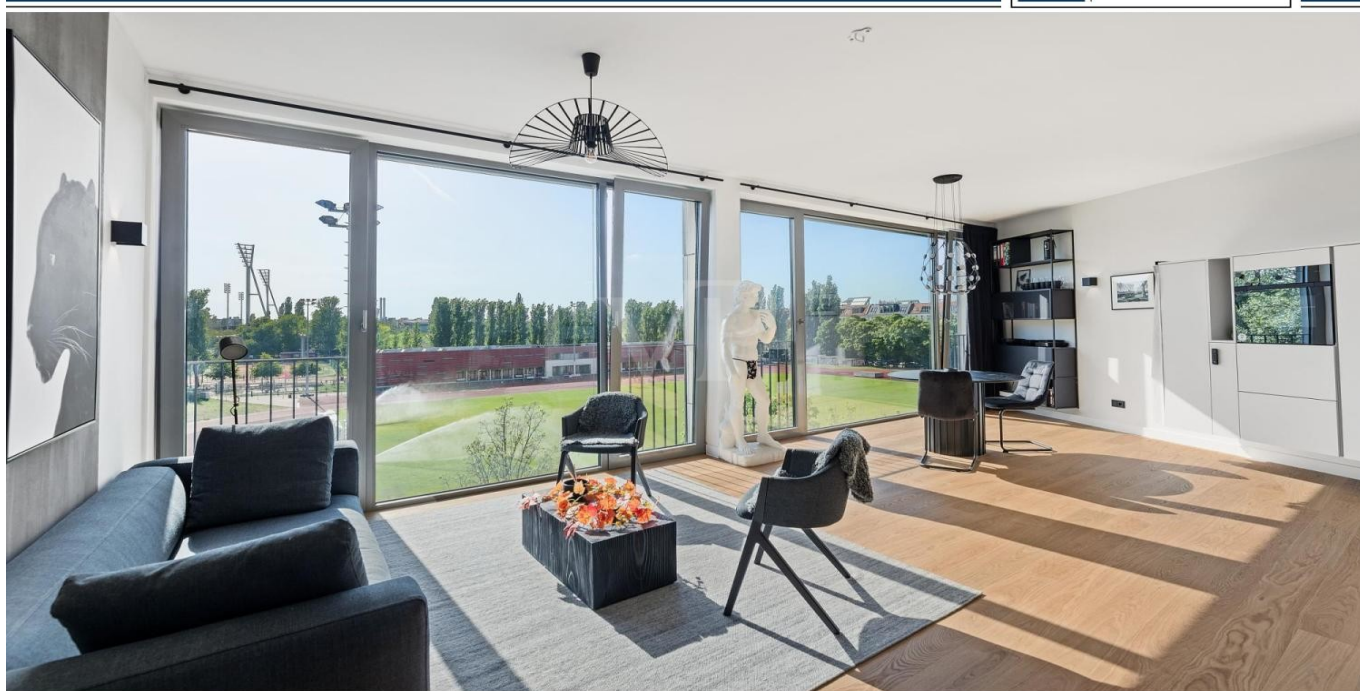


Berlin – Prenzlauer Berg

# Architektenwohnung mit ca. 8m bodentiefer Glasfront und Panoramablick zur Süd-Westseite - bezugsfrei

Objektnummer: 24463002A



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24463002A - 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: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24463002A
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 45000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	118.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Makler**

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

**T.: 030 - 20 14 371 0**



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

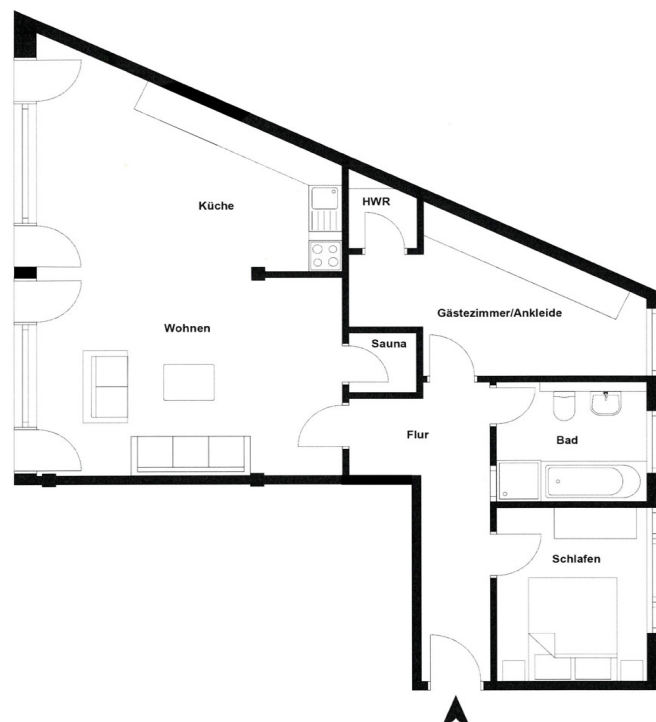
Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

Objektnummer: 24463002A - 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: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige und stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2001 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt über eine luxuriöse Ausstattung. Besonders beeindruckend ist die bodentiefe Glasfront der Wohnung, die einen freien Panoramablick zur Süd-/Westseite bietet. Die offene Eggersmann Designerküche aus dem Jahr 2021 ist mit italienischem Marmor und hochwertigen Bora Bora Herdplatten (Induktion) sowie einem digitalen Schnellheizfunktionsofen von ZUG aus der Schweiz ausgestattet. Zudem verfügt die Küche über eine integrierte Spülmaschine und einen Kühlschrank von Siemens. Im Wohnbereich befindet sich eine 2-in-1 Infrarot-Sauna von Thermalux, die als Spezialanfertigung mit schwarzem Espenholz aus Litauen im Jahr 2021 installiert wurde. Die hohen Decken von ca. 2,75 m und die vollständige Verglasung zur Süd-/Westseite bieten einen uneingeschränkten Panoramablick über die Grünbereiche und den Sportpark. Die großen Festverglasungen verleihen der Wohnung ein modernes und elegantes Ambiente. Alle Verglasungen zur Süd-/Westseite verfügen über elektrisch betätigte Außenjalousien, die im Oktober 2023 erneuert wurden. Zusätzlich sind elektrische Bandalux Innenraumjalousien in jedem Zimmer zur Nord-/ Ostseite vorhanden, die individuell steuerbar sind. Das Premium-Eichenparkett von Hinterseer Berlin wurde im März 2024 verlegt. Das Badezimmer - 2021 komplett saniert - überzeugt mit einer freistehenden Badewanne, einer ebenerdigen Dusche mit dynamobetriebenen LED-Duschkopf aus Kanada und italienischem Marmor. Schwarze Armaturen von MOAB sorgen für ein elegantes Design. Das Schlafzimmer zur Nord-/Ostseite verfügt über eine Inverter-Klimaanlage mit Heiz- und Silentfunktion. Die Fußbodenheizung mit digitalen Honeywell Thermostaten und die schwarzen Glas-Aluminiumtüren der Firma Metalworxx aus den Niederlanden mit Magnetschloss und Sicherheitsglas runden Ihren Wohnkomfort ab. Die Wohnung ist zudem mit italienischen Leuchtkörpern von Luceplan und Learis ausgestattet. Eine Somfy Wireless Musikanlage ermöglicht eine individuelle Steuerung in jedem Zimmer. Eine digitale Türsprechanlage mit Videofunktion sorgt für zusätzliche Sicherheit. Weiteres Mobiliar kann optional gegen Abstandsanzahlung übernommen werden. Ein Tiefgaragenstellplatz für einen PKW, ein Fahrradabstellraum und ein gemeinschaftlich genutzter Garten vervollständigen das Angebot. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung - der Brennheizkessel wurde 2020 erneuert. Das Hausgeld ist auf monatlich 478,00 EUR festgesetzt (inkl. 62,50 EUR Instandhaltungsrücklage). Rücklagen sind ausreichend vorhanden. Die Wohnung bietet ein exklusives und komfortables Wohnambiente in einer attraktiven Lage.

Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ausstattung und Details

- Bodentiefe Glasfront und freiem Panorama-Blick zur Süd-/ Westseite
- Eggersmann Designerküche (offene Küche) mit italienischem Marmor und Bora Bora Herdplatten (Induktion) und digitalem Schnellheizfunktionsofen von ZUG aus der Schweiz (2021) - integrierte Spülmaschine und Kühlschrank von Siemens
- Im Wohnbereich integrierte 2-in-1 Infrarot-Sauna von Thermalux als Spezialanfertigung mit schwarzem Espenholz aus Litauen (2021)
  
- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Vollständige Verglasung zwischen den Fassadenstützen zur Süd-/ Westseite, damit weitgehend uneingeschränkter Panorama-Blick über die davorliegenden Grünbereiche und den Sportpark - großformatige Festverglasungen und Öffnungsflügel aus wartungsarmen Metallprofilen und hochwertigen Isolierverglasungen mit teilweise angebrachten Brüstungsgitter
- Alle Verglasungen zur Süd-/ Westseite haben außenliegenden Sonnenschutz in Form von elektrisch betätigten Außenjalousien (erneuert 10/2023)
- Elektrische Bandalux Innenraumjalousien zur Nord-/ Ostseite - individuell in jedem Zimmer steuerbar
- Neues Premium-Eichenparkett von Hinterseer Berlin (03/2024)
- Badezimmer mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche mit dynamobetriebenen LED-Duschkopf aus Kanada sowie italienischem Marmor und schwarzen Armaturen von MOAB (2021)
- Schlafzimmer zur Nord-/ Ostseite inklusiv Inverter-Klimaanlage mit Heiz- und Silentfunktion
- Fußbodenheizung mit digitalen Honeywell Thermostaten - individuell in jedem Zimmer steuerbar
- Schwarze Glas-Aluminiumtüren der Firma Metalworxx aus den Niederlanden mit Magnetschloss und Sicherheitsglas
- Italienische Leuchtkörper der Firma Luceplan und Learis in jedem Zimmern
- Somfy Wireless Musikanlage - individuell in jedem Zimmer steuerbar
- Digitale Türsprechanlage mit Videofunktion
- Wandbehandlung mit Betonanstrich im Wohnbereich, Schlafzimmer und Ankleide
- Großzügige und helle Lobby mit großem Lift
- Weiteres Mobiliar kann optional gegen Abstandsanzahlung übernommen werden
- Tiefgaragenstellplatz für einen PKW
- Fahrradabstellraum ebenerdig
- Zusätzliche Fahrradständer im Hof

- Garten für gemeinschaftliche Nutzung

Objektnummer: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekanntem Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. Dieser Kiez 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 der Helmholtz- und Kollwitzplatz, 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. Berlin-Mitte schließt mit dem Zionskirch- und Arkonaplatz fußläufige an. Die öffentlichen Verkehrsverbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Station Eberswalder Straße (U2) 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: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 118.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)