

Berlin – Prenzlauer Berg

# 1A-Lage - bezugsfrei - Barrierefreie Wohnung mit bodentiefen Fenstern und hohen Decken!

Objektnummer: 24463003A



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24463003A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

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

Objektnummer: 24463003A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24463003A
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2011

Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

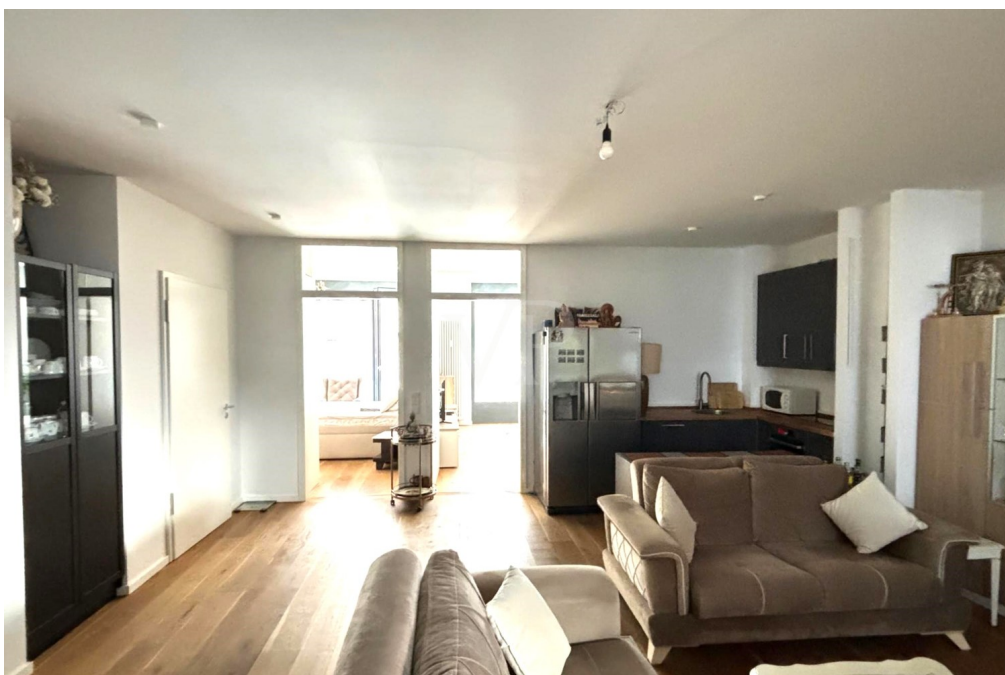
Objektnummer: 24463003A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	PELLET	Endenergiebedarf	108.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24463003A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463003A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463003A - 10435 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: 24463003A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 80 m<sup>2</sup> große hochparterre Wohnung aus dem Baujahr 2011 befindet sich in einem gepflegten und modernen Mehrfamilienhaus. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer sowie einem Abstellraum, eignet sie sich ideal für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität, die jeden Komfort bietet. Besonders hervorzuheben ist die barrierefreie Ausstattung dieser Wohnung. Die offene Einbauküche ist modern gestaltet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine gemütliche Atmosphäre. Bodentiefe Fenster und Türen - "Französischer Balkon" - sorgen für eine angenehme Belichtung und Durchlüftung der Schlafzimmer - auch die Deckenhöhe von ca. 3m in den Schlafzimmern vermittelt ein großzügiges Raumgefühl. Die Wohnung verfügt über doppelverglaste Holzfenster und elektrische Außenjalousien, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und bietet modernen Komfort. Ein Lift im Gebäude erleichtert den Zugang zur Wohnung vom Keller, besonders für ältere Personen oder Familien mit Kindern. Die Immobilie wird über eine Holzpellets-Zentralheizung betrieben. Ein Keller und Fahrradraum gehören zur Ausstattung der Wohnung. Das Hausgeld ist auf monatlich 456,14 EUR festgesetzt (inkl. 36,11 EUR Instandhaltungsrücklage). Rücklagen sind vorhanden. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischer Ausstattung. Sie eignet sich sowohl für junge Paare als auch für Senioren, die eine barrierefreie Wohnung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.



Objektnummer: 24463003A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ausstattung und Details

- Barrierefrei
- Offene Einbauküche
- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster und Tür - "Französischer Balkon" in den Schlafzimmern in Nord-/Westrichtung
- Deckenhöhe in den Schlafzimmern von ca. 3m
- Doppelverglaste Holzfenster
- Elektrische Außenjalousien
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Lift
- Keller / Fahrradraum

Objektnummer: 24463003A - 10435 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 begrünten Höfen und charmanten Altbauten 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 Kollwitzplatz, die Oderberger Straße, die Kastanienallee 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 fußläufig an. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen 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 Wohnung 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: 24463003A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 108.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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: 24463003A - 10435 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)