Berlin – Prenzlauer Berg

Historischer Stuckaltbau in Premiumlage – 4-Zimmer-Wohnung nahe dem Wasserturm im Prenzlauer Berg

Objektnummer: 24463007B

KAUFPREIS: 1.045.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	24463007B
Wohnfläche	ca. 110 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1890

Kaufpreis	1.045.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.04.2030
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	171.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL FINANCE

Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1| 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52| 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

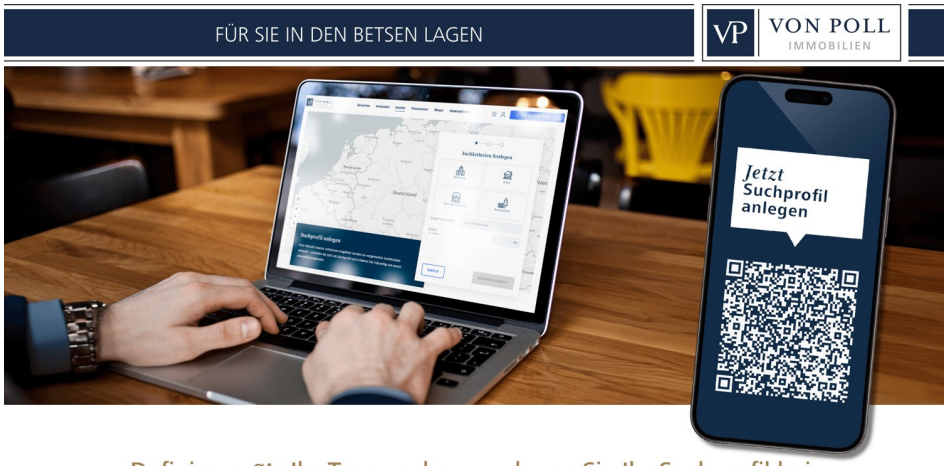
www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Definieren *Sie* Ihr Traumzuhause – legen Sie Ihr Suchprofil bei
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1| 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52| 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/berlin-pankow

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 11/25

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 24463007B - 10405 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: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie befindet sich in hervorragender Lage im beliebten und renommierten Stadtteil Prenzlauer Berg. In einer ruhigen Seitenstraße der Prenzlauer Allee liegt die großzügige Beletagewohnung mit einer Wohnfläche von 110 m², gelegen in einem Altbau aus dem Jahr 1890. Durch die Zusammenführung zweier Wohneinheiten entstand eine weitläufige 4-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern, einer Küche, einem Wannenbad sowie einem Gäste-WC.

Die Beletage, traditionell die vornehmste Etage eines städtischen Wohnhauses, zeichnet sich durch hohe Decken, große Fenster, kunstvolle Stuckverzierungen und repräsentative Räume aus. Diese klassischen Merkmale spiegeln sich auch in dieser Altbauwohnung wider. Ein durchgehender Dielenboden verleiht der gesamten Wohnung einen eleganten und zeitlosen Charakter. Die hohen Decken sowie die aufwändig gestalteten Stuckelemente in Wohn- und Schlafräumen unterstreichen das stilvolle Ambiente dieses Wohntraums.

Die Wohnung bietet aufgrund des durchdachten Grundrisses ausreichend Platz für größere Familien. Eine der früheren Küchen wurde in ein zusätzliches Schlafzimmer mit Hochbett umgewandelt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großzügiges Wohnzimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof, eine separate Küche sowie zwei Flure. Zwei separate Kellerabteile gehören ebenfalls zur Einheit und bieten praktischen Stauraum in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Im Jahr 1992 wurde eine moderne Heiztherme installiert, 2012 erfolgte eine umfassende Renovierung der Wohnung. 2023 wurde das Treppenhaus im Vorderhaus erneuert, ebenso wurden die straßenseitigen Fenster im selben Jahr ausgetauscht. Derzeit befindet sich die Hofsanierung in Planung.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung und das Haus in einem gepflegten Zustand. Mit einer gelungenen Kombination aus historischen Elementen und modernem Wohnkomfort bietet sie eine attraktive Option für Käufer, die den besonderen Charme einer Altbauwohnung zu schätzen wissen.

Bei weiterführenden Fragen zur Immobilie oder wenn Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns telefonisch oder per E-Mail zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen nähere Informationen bereitzustellen und Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

- zentrale Lage im berühmten und beliebten Prenzlauer Berg
- gelegen in der Bel Etage (extra hohe Decken)
- großzügige 110 m², 4 Zimmerwohnung (2 Wohnungen zusammengelegt)
- 2 Zugänge zu der Wohnung
- Gäste-WC
- Dielenfußboden in der gesamten Wohnung
- herrschaftlicher Stuck im Wohn- und Schlafbereich
- 2 Kellerabteile
- Hofsanierung wird aktuell geplant
- 2023 Fenster straßenseitig ausgetauscht (Isoglas-Kunststofffenster) und Renovierung des Treppenhauses im Vorderhaus
- 2012 Renovierung der Wohnung
- 1992 Therme eingebaut

Objektnummer: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Entdecken Sie dieses charmante Juwel im Herzen von Berlins schönstem Bezirk, Prenzlauer Berg. Diese exquisite 4-Zimmer-/2-Bad-Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Der Kollwitzkiez besticht durch seine erhaltene Gründerzeitarchitektur, grüne Seitenstraßen und eine lebendige Nachbarschaft voller trendiger Cafés, Restaurants und Boutiquen.

Hier verbindet sich das Ambiente der Gründerzeit mit dem geschäftigen Treiben unserer Zeit. Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekannten Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. Dieser Kiez ist dafür bekannt 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.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Winskiez, die Oderberger Straße, die Kastanienallee, der Kollwitzplatz, der Wasserturm von Prenzlauer Berg sowie der Volkspark Friedrichshain und der weltberühmte Mauerpark, beliebte Treffpunkte für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Senefelderplatz (U2) oder Eberswalder Straße (U2) sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten 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.

Diese Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Sie in den nahegelegenen Parks spazieren gehen, joggen oder eines der Fitnesscenter besuchen möchten – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Ihre Traumimmobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen ist, 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: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2030.
Endenergiebedarf beträgt 171.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24463007B - 10405 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