Berlin – Prenzlauer Berg

Loft-Charakter im Erdgeschoss mit Terrasse und Tiefgaragenplatz im beliebten Prenzlauer Berg

Objektnummer: 25463004

KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,69 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25463004 - 10405 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: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	25463004
Wohnfläche	ca. 78,69 m²
Bezugsfrei ab	01.01.2026
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1904
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	635.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.01.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	89.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1904

Objektnummer: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

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: 25463004 - 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: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

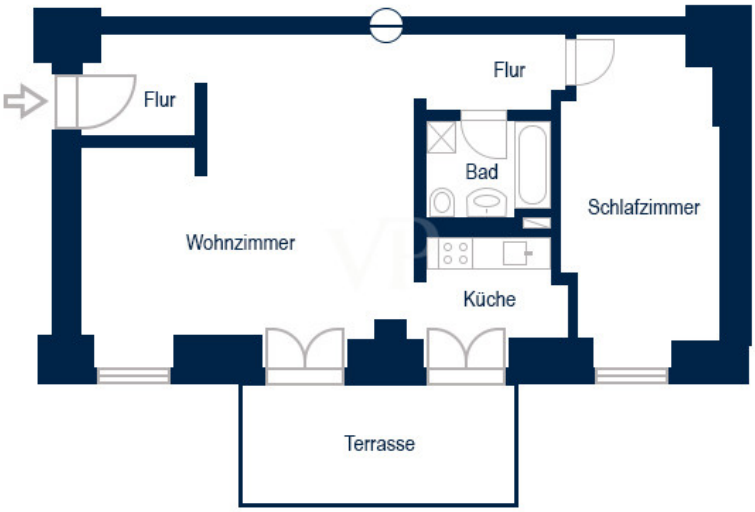
www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25463004 - 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: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine einzigartige Erdgeschosswohnung in einem architektonisch reizvollen Mehrfamilienhaus, das 1904 bis 1907 erbaut und 2005 bis 2007 aufwendig saniert und zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Historische Elemente wie Kappendecken und originale Stilelemente verleihen der Wohnung ihren besonderen industriellen Charme.

Die Wohnung bietet mit einer Fläche von ca. 78,7?m² ein komfortables Zuhause für Alleinstehende oder Paare, die urbanes Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsort verbinden möchten. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, die sowohl funktional als auch wohnlich ist.

Über den Eingangsbereich erschließen sich alle Räume auf direktem Weg. Dieses Detail schafft Privatsphäre und sorgt für eine klare Struktur im Alltag. Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Es bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen vollwertigen Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre mit angenehmem Wohnklima. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich eine kleine, geschickt integrierte Büronische. Sie eignet sich ideal als ruhiger Arbeitsplatz im Homeoffice oder als gemütliche Leseecke.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Es lässt sich individuell möblieren, ohne Kompromisse eingehen zu müssen. Das angrenzende Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, einen Handtuchheizkörper sowie eine elektrische Belüftungsanlage. Die separate Küche ist praktisch gestaltet und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Sie bietet genügend Platz für kulinarische Entfaltung, sei es im Alltag oder bei geselligen Anlässen.

Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 40.000?€ erworben werden. Die Tiefgarage bietet komfortables und sicheres Parken in zentraler Lage und ist sowohl über das Treppenhaus als auch über den Aufzug erreichbar.

Die Wohnung besticht durch ruhige Lage, zentrale Anbindung und die gelungene Verbindung aus historischer Substanz und moderner Ausstattung. Sie eignet sich sowohl

für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

- umfassend saniert im Jahr 2007
- erhalt historischer Elemente wie Kappendecken und originaler Stilelemente
- hochwertiges Eichenholzparkett in der gesamten Wohnung
- moderne Badezimmerausstattung: Badewanne, Handtuchheizkörper, Belüftungsanlage
- Doppel-Isolierglasfenster für gute Wärmedämmung und Schallschutz
- Zentralheizung sorgt für gleichmäßiges und angenehmes Wohnklima
- praktisch geschnittene Küche mit vollständiger Elektrogeräteausstattung
- große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- gepflegte Gemeinschaftsbereiche innerhalb der Wohnanlage
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- optionaler Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis: 40.000 €) in zentraler Lage

Objektnummer: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem der gefragtesten Viertel von Prenzlauer Berg, einem lebendigen und vielseitigen Stadtteil im Herzen Berlins. Die Lage kombiniert urbanes Lebensgefühl mit dem typischen Charme historischer Altbauten, gewachsener Nachbarschaften und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Nur wenige Schritte entfernt laden zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Bars zum Verweilen ein. In direkter Umgebung liegen der beliebte Kollwitzplatz, die Kastanienallee, der Volkspark Friedrichshain sowie der Mauerpark mit seinem bunten Kulturprogramm. Auch Berlin Mitte mit dem Zionskirchplatz und dem Arkonaplatz ist fußläufig erreichbar, ideal für alle, die kurze Wege und ein vielseitiges Umfeld schätzen. Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung begrünte Innenhöfe, ruhige Seitenstraßen und charmante Altbauten, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die U-Bahn-Linie U2 sowie mehrere Tramlinien wie M2, M4 und M10 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen zum Alexanderplatz, zum Hauptbahnhof und in weitere Teile der Stadt.

Für Freizeit und Erholung bieten die nahegelegenen Parks zahlreiche Möglichkeiten zum Joggen, Spazierengehen oder Entspannen. Auch Fitnessstudios, Spielplätze und Sporteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet, Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Diese Immobilie verbindet den urbanen Puls der Hauptstadt mit der Gelassenheit eines gewachsenen Viertels, ein ideales Zuhause für Menschen, die das Berliner Stadtleben lieben und dennoch Wert auf Ruhe, Komfort und Stil legen.

Objektnummer: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 89.12 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25463004 - 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