

Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

# ! Liebevoll im Prenz'l Berg !

**Objektnummer: 26463003**



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

**KAUFPREIS: 366.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

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

Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26463003	Kaufpreis	366.000 EUR
Wohnfläche	ca. 49,48 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	101.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## Ein erster Eindruck

Die stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoß des Vorderhauses vereint klassischen Berliner Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf knapp 50 m<sup>2</sup> bietet der durchdachte Grundriss ein großzügiges Wohngefühl. Der helle Wohnbereich mit Zugang zum straßenseitigen Balkon sowie das separate Schlafzimmer überzeugen durch aufgearbeitete Dielenböden und repräsentative Altbaudecken.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Altbau aus dem Jahr 1900 im beliebten Berliner Stadtteil-Prenzlauer Berg. Typische Altbauetails, wie hohe Decken mit kunstvollem Stuck und originale Dielenböden prägen den Charakter der Wohnung und verleihen den Räumen eine elegante und zugleich warme Ausstrahlung.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Helligkeit sowie die offene Raumwirkung. Große Fensterflächen sorgen für einen hohen Tageslichteinfall und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen idealen Rückzugsort. Die modern gestaltete Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertig modernisierte Badezimmer mit Oberlicht, das sich in einem stilvollen, zeitlosen Design präsentiert und über eine Badewanne mit integrierter Duschfunktion verfügt. Es bildet einen gelungenen, zeitgemäßen Kontrast zum klassischen Altbau und unterstreicht den harmonischen Mix aus historischem Charme und modernem Komfort.

Abgerundet wird das Angebot durch den nach Westen ausgerichteten Balkon mit

Blick auf die umliegende Altbauarchitektur – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Insgesamt vereint diese Wohnung den unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus mit modernem Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen Berlins.

**Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, einem der beliebtesten Wohnviertel der Hauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von stilvollen Altbauten, begrünten Straßenzügen und einer gewachsenen Kiezstruktur mit hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und individuelle Boutiquen, die den besonderen Charakter des Viertels prägen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar. Die nahegelegenen Grünflächen – darunter der Mauerpark und der Volkspark Friedrichshain – bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und U-Bahn-Linien gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

Insgesamt vereint die Lage urbanes Leben mit einer entspannten Wohnatmosphäre und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins.

**Objektnummer: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26463003 - 10435 Berlin - Pankow - 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](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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