

Berlin

# Traumlage im beliebten Prenzlauer Berg - 3,5 Zimmer Altbauwohnung mit 2 Balkonen und Fahrstuhl

Objektnummer: 22423031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 859.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

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

Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 22423031          |
| Wohnfläche    | ca. 110 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3.5               |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1917              |

|            |                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis  | 859.000 EUR                                                               |
| Wohnung    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche | ca. 0 m²                                                                  |

Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                      |               |
|----------------------------|----------------|----------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | PELLET         | Endenergieverbrauch  | 91.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.02.2026     |                      |               |
| Befuerung                  | Gas            |                      |               |

Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 030 - 66 52 70 00**

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Ein erster Eindruck

Traumlage im beliebten Prenzlauer Berg - 3,5 Zimmer Altbauwohnung mit 2 Balkonen und Fahrstuhl - Zum Verkauf steht eine ca. 110 m<sup>2</sup> große dreieinhalb Zimmer Eigentumswohnung mit zwei Balkonen in sehr gefragter und zentraler Lage in Berlin Prenzlauer Berg. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhig gelegenen Seitenstraße, welche mit charmanten Restaurants und Cafés lockt. Der grün angelegte Helmholtzplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt. Das Mehrfamilienhaus welches 1917 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem sehr gepflegtem Zustand. Der Innenhof ist einladend angelegt und bietet zudem Platz für das Abstellen von Fahrrädern. Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> im zweiten Obergeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt dreieinhalb Zimmern. Die Böden sind mit hochwertigem Parkett und Fliesen belegt. Die Immobilie wird ohne Mobiliar verkauft. Die modern gestaltete offene Wohnküche mit zentralem Essbereich samt der elektrischen Geräte bleibt in der Wohnung für den neuen Eigentümer. Die Wohnung unterteilt sich vom Flur mit offenem Übergang zur Küche mit zentralem Essbereich und Abstellkammer in Zimmer 1 mit Zugang zum Balkon (Innenhof), ein halbes Zimmer (Abstellraum), Badezimmer mit Wannenbad, Zimmer 2 mit Zugang zum Balkon (zur Straßenseite) und Zimmer 3 ebenfalls mit Zugang zum Balkon (zur Straßenseite). Die stillvollen Stuckelemente an den Decken runden den Innenraum dieses traumhaften Wohnareals ab. Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen im Innenhof liegenden Personenfahrstuhl der die Immobilie je nach Anspruch für sämtliche Altersklassen nutzbar macht. Ein wirklich schönes Merkmal sind die zwei Balkone. Je nach Stimmung kann man es sich zum Innenhof gemütlich und bequem machen oder bei schönstem Sonnenschein den Prenzlauer Berg Charme vom Balkon zur Straßenseite genießen. Die Wohnung liegt in einem der beliebtesten Arealen im Bezirk Prenzlauer Berg. Die umliegenden Straßenzüge sind geprägt durch kleine Läden und charmante Cafés, die zum Verweilen einladen. Die Straßenbahnhaltestellen, Fröbelstraße und Husemannstraße befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig bequem erreichbar. Alle Einzel- und Besonderheiten, Fotos und Grundrisse sowie die genaue Adresse zur Immobilie erhalten Sie auf Anfrage.



Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- hochwertige Parkettböden
- hohe Räume mit viel Charme und Flair
- Balkon zum Innenhof
- großer Balkon von zwei Zimmern begehbar ((Straßenseite / Südausrichtung)
- offenen gestaltete Küche mit zentralem Essbereich
- Badezimmer mit Wannenbad
- Personenaufzug im Innhof
- gepflegter Innenhof
- gefragte zentrale Lage
- letzte Modernisierung 2011
- separater Vorrats- / Abstellraum in der Küche



Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Alles zum Standort

Prenzlauer Berg ist geprägt durch Altbauten, die größtenteils aus der Zeit um die Wende zum 20. Jahrhundert stammen. Über 80 Prozent aller Wohnungen des Gebiets entstanden vor 1948. Nach der politischen Wende wurde die marode Bausubstanz in großen Teilen saniert, Baulücken wurden bereits seit Mitte der 1980er Jahre geschlossen. DEMOGRAFIE: Der Ortsteil Prenzlauer Berg hat mit 165.364 Einwohnern (31. Dezember 2021) die Dimension einer eigenen Großstadt auf einem relativ kleinen Gebiet von 11,0 km². Die Bevölkerungsdichte gehört mit 15.095 Einwohnern/km² zu den höchsten in Berlin LAGE: Im Süden grenzt der Bezirk Prenzlauer Berg an Friedrichshain-Kreuzberg, im Südwesten an Mitte, im Osten an Lichtenberg und im Nordosten an Weißensee wie auch an Pankow. Durch den Ausbau zahlreicher öffentlicher Verkehrsmittel ist der Prenzlauer Berg hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an das Nahverkehrssystem ist hervorragend. BILDUNG: In Prenzlauer Berg gibt es 16 Grundschulen, davon zwei private Schulen. An weiterführenden Schulen gibt es eine Hauptschule, drei öffentliche und eine private Realschule, drei Gymnasien und zwei Gesamtschulen mit. Zusätzlich existieren zwei Sonderschulen und 14 – vor allem private – künstlerische Schulen, Sprachschulen, Wirtschafts- und Verwaltungsschulen und Berufsschulen.

Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2026. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 22423031 - 10437 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln

E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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