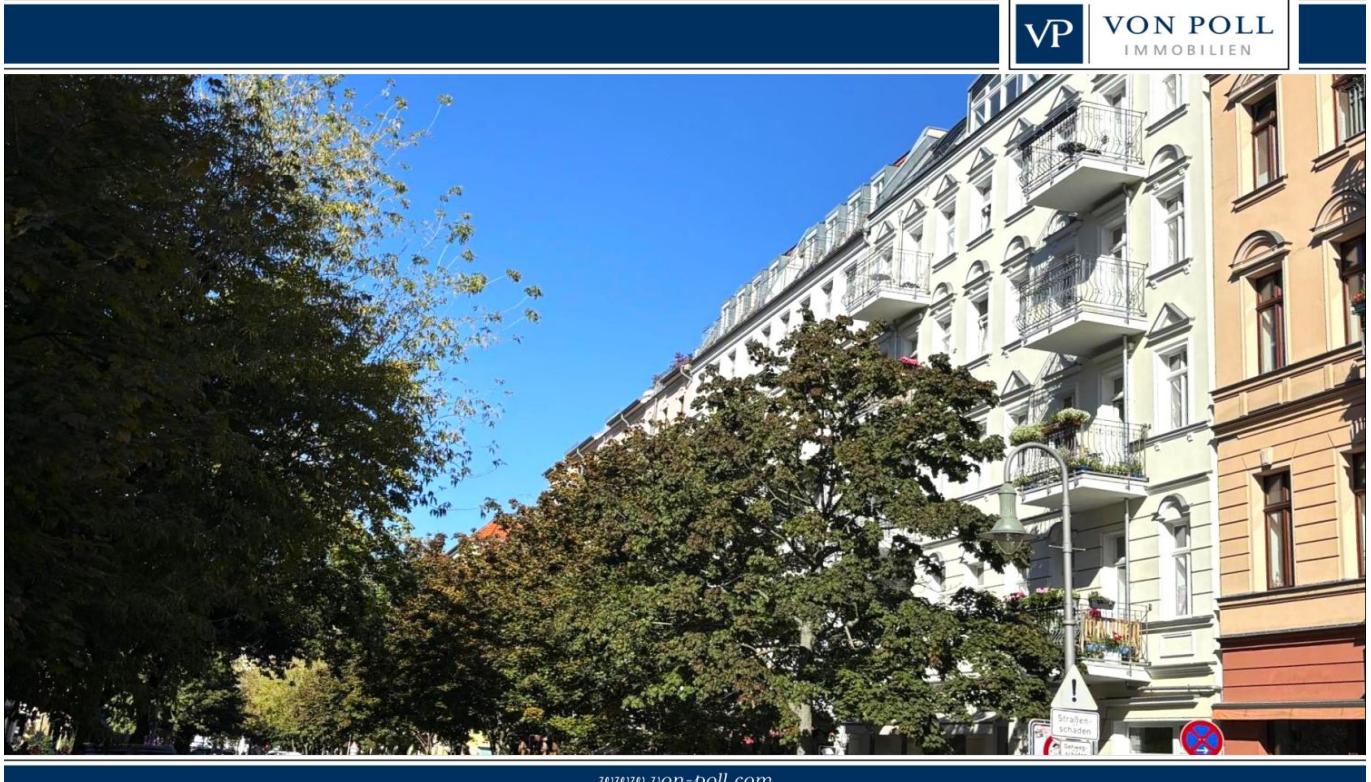


Berlin – Prenzlauer Berg

# Im beliebten Kollwitzkiez - bezugsfertige und ruhige 1-Zimmer-Altbauwohnung!

*Objektnummer: 25463012-A*



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

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

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

Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25463012-A	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2001
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1		
Baujahr	1914		

Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.07.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



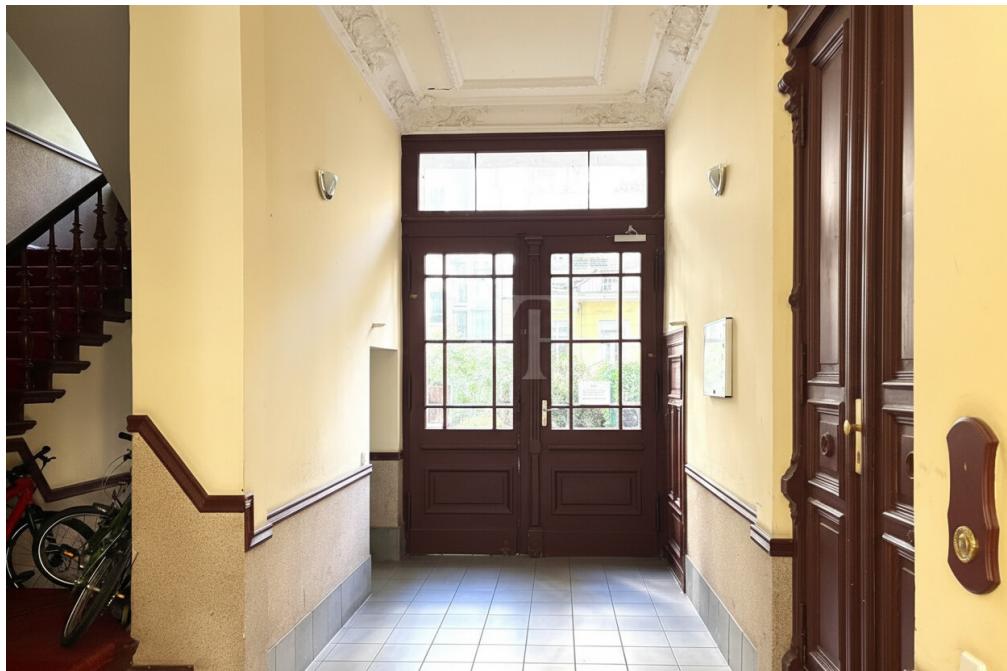
Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKER KOMPASS  
HEFT 10 2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**Professionalle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ **4,9**

Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)



Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Jetzt  
Immobilie  
bewerten**

**QR-Code**

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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ein erster Eindruck

Diese ruhige ca. 35 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Altbauwohnung im gepflegten Zustand präsentiert sich als interessante Wohnmöglichkeit im begehrten Kollwitzkiez im Herzen vom Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet). Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss des Seitenflügels eines im Jahr ca. 1914 erbauten Mehrfamilienhauses - ein typischer Altbau mit einer Deckenhöhe bis zu ca. 2,80 m.

Die Wohnung bietet eine geräumige Küche mit Küchenzeile. Sie ist offen zum hellen Wohn- und Schlafbereich, der individuell eingerichtet werden kann. Das modernisierte und großzügige Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster sorgen für eine angenehme und helle Wohnatmosphäre. Der Bodenbelag besteht im Wohnraum aus pflegeleichtem Laminat, während Küche und Bad mit zeitlosen Fliesen ausgestattet sind.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof zur Verfügung.  
Das Hausgeld ist auf monatlich 226,33 EUR festgesetzt (inkl. 14,31 EUR Instandhaltungsrücklage). Die letzte Modernisierung der Wohnung fand 2001 statt - eine Sanierung der Stränge im Haus erfolgte 2024.

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Wohnung im trendigen Kollwitzkiez, die durch eine gute Erreichbarkeit zentraler und öffentlicher Verkehrsanbindungen zusätzlich überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig vermittelt der Seitenflügel mit Ausblick zum Innenhof ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Studenten, die ein gepflegtes Zuhause in urbaner Umgebung suchen. Sie profitieren hier von den Vorzügen einer modernen, kompakten Wohnung mit durchdachter Raumgestaltung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ausstattung und Details

- Wohnung im Seitenflügel
- Küche mit Küchenzeile
- Deckenhöhe bis zu ca. 2,80 m
- Laminat / Fliesen
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Bad mit Wanne
- Gaszentralheizung (2001)
- Kellerabteil
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Alles zum Standort

Entdecken Sie einen der schönsten Stadtteile Berlins, den Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet)!

Besonders der Kollwitzkiez besticht durch seine erhaltene Gründerzeit- und Jugendstilarchitektur, grüne Seitenstraßen und eine lebendige Nachbarschaft voller trendiger Cafés, Restaurants und Boutiquen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Kollwitzplatz, der Wasserturm vom Prenzlauer Berg, das Winsviertel, die Oderberger Straße, die Kastanienallee, 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 und Eberswalder Straße (U2) sind zu Fuß zu erreichen und bieten schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M2 und M10 sind nur wenige Meter entfernt und ermöglichen eine bequeme Anbindung zum Alexanderplatz, dem Hauptbahnhof und zu anderen zentralen Orten 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 das urbane Leben genießen möchten – hier finden Sie alles, was das Herz begehrts.

Objektnummer: 25463012-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.

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: 25463012-A - 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](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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