**Berlin – Prenzlauer Berg**

# Ruhige 1-Zimmer-Altbauwohnung im beliebten Kollwitzkiez - Prenzlauer Berg - bezugsfrei!

***Objektnummer: 25463012***

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35 m$^2$ • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 25463012 - 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: 25463012 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25463012 |
| Wohnfläche | ca. 35 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1914 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 249.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001 |
| Bauweise | Massiv |

**Objektnummer: 25463012 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 20.07.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 113.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1914 |

**Objektnummer: 25463012 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

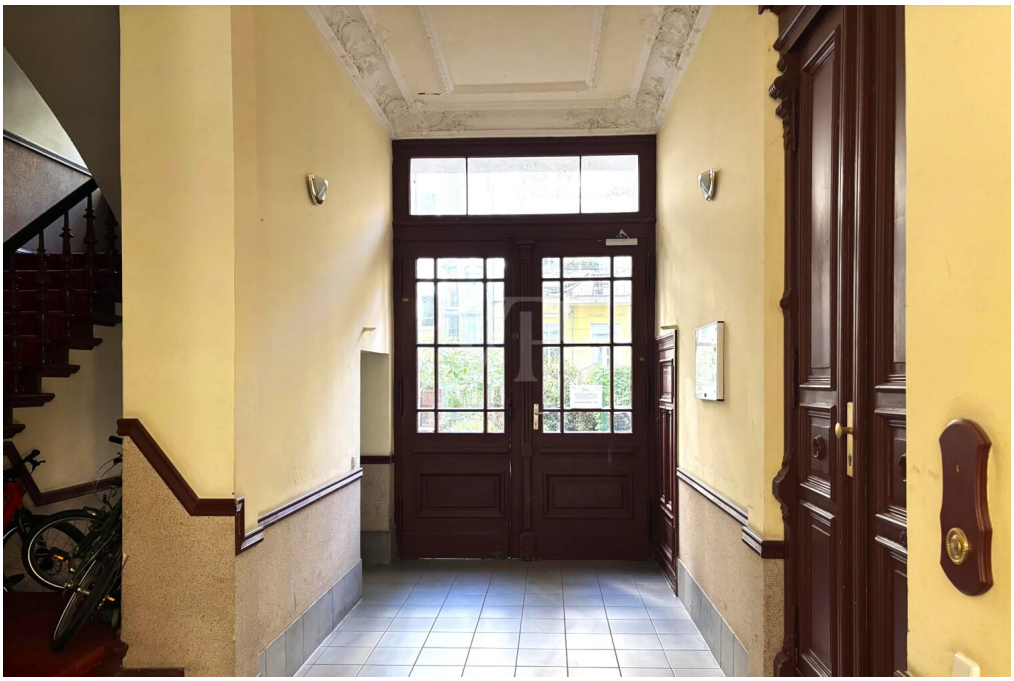
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25463012 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25463012 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Die Immobilie

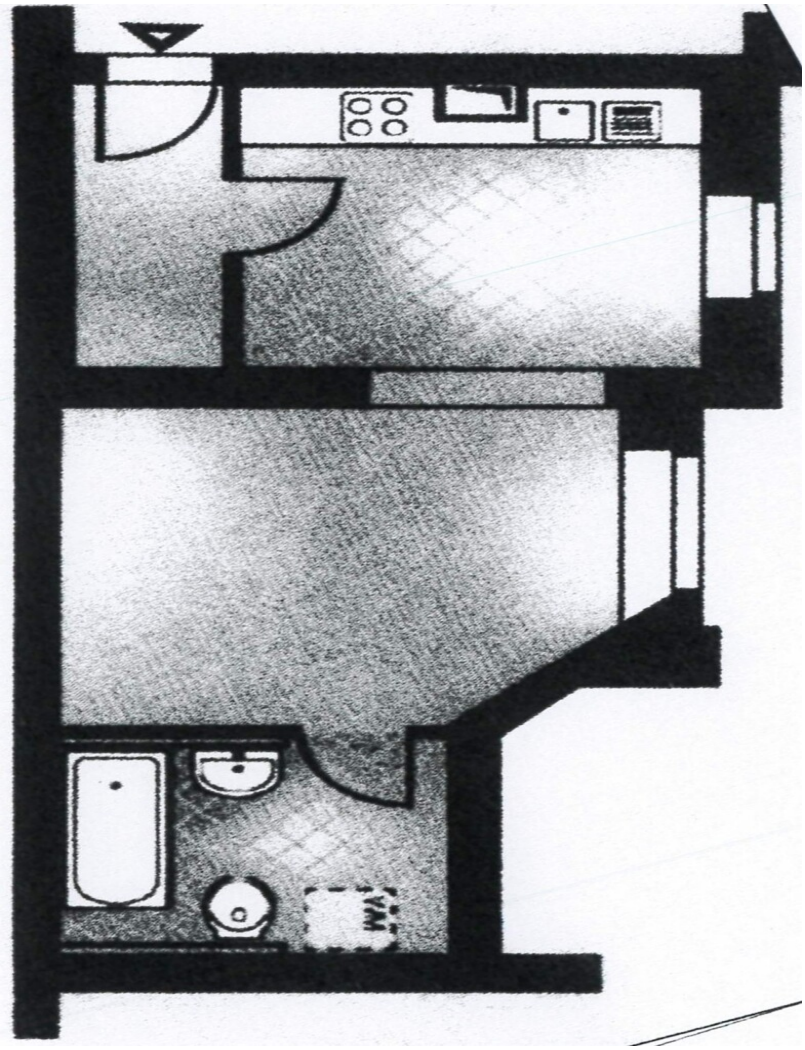


**Objektnummer: 25463012 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25463012 - 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: 25463012 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Ein erster Eindruck

Diese ruhige ca. 35 m² 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 Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen doppelt verglasten Kunststofffenster, die für eine sehr gute Lichtausbeute und eine angenehme Atmosphäre sorgen. 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.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit zentraler Versorgungsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindungen. 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, Pendler oder Studenten, die ein gepflegtes Zuhause in urbaner Umgebung suchen. Sie profitieren hier von den Vorzügen einer modernen, kompakten Wohnung mit durchdachtem Raumangebot.

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

**Objektnummer: 25463012 - 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 - 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 begehrt.

**Objektnummer: 25463012 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*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 - 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