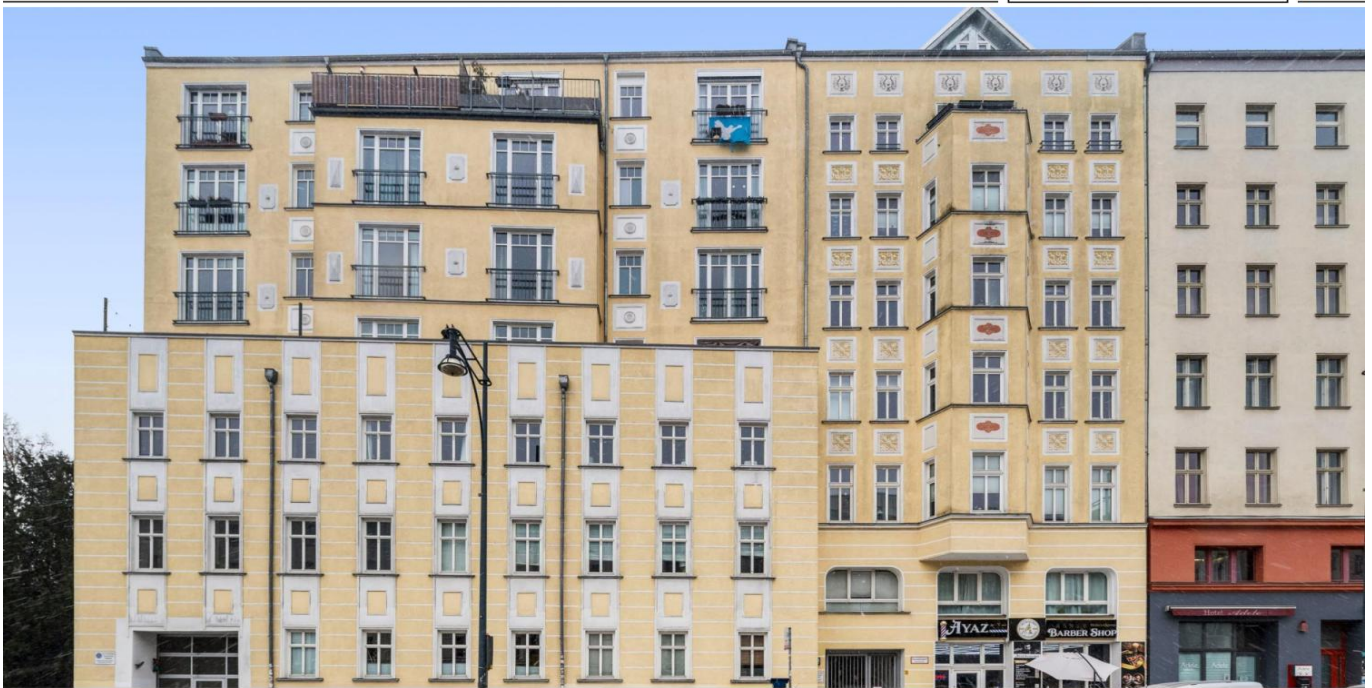


Berlin - Prenzlauer Berg

# Stadtpartment mit Süd-Balkon im beliebten Winsviertel - hell, modern und bezugsfrei!

Objektnummer: 26463005-A



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26463005-A - 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: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26463005-A</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 43 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2015</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

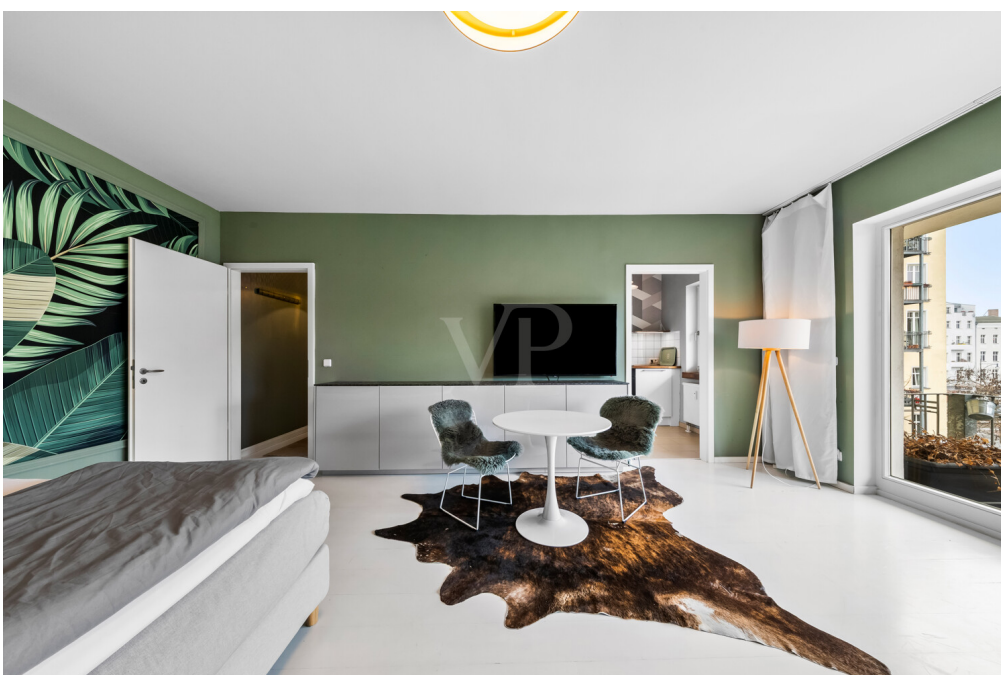
Objektnummer: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	66.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MÄKLER-KOMPASS  
11/17 10/2023  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchste Note 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

Objektnummer: 26463005-A - 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](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: 26463005-A - 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: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und helle ca. 43 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Südseite und Blick in den Park ist im begehrten Winsviertel / Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet) mit einer fantastische Anbindung an den öffentlichen Verkehr gelegen. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss des Seitenflügels eines im Jahr ca. 1910 erbauten Mehrfamilienhauses. Sie wurde 2015 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit einer Deckenhöhe von ca. 2,70 m.

Die Wohnung bietet eine Einbauküche (2018) mit Geschirrspüler. Das Bad ist mit einer Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die 4-teilige Balkontür sowie die doppelt verglasten Holzfenster (2009) sorgen für eine angenehme und helle Wohnatmosphäre. Der Flur und das Wohnzimmer sind mit Laminat, die Küche und das Bad mit zeitlosen Fliesen ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (2010), die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof zur Verfügung.

Das Hausgeld ist auf monatlich 137,00 EUR festgesetzt (inkl. 18,00 EUR Instandhaltungsrücklage).

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Wohnung im beliebten Winsviertel, 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 Südausblick zum Park ein 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, hellen 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: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Ausstattung und Details**

- **Wohnung im Seitenflügel mit Balkon zur Südseite und Blick in den Park**
- **Einbauküche mit Geschirrspüler (2018)**
- **Deckenhöhe bis zu ca. 2,70 m**
- **Laminat / Fliesen**
- **Doppelverglaste Balkontür und Holzfenster (2009)**
- **Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss**
- **Gaszentralheizung (2010)**
- **Kellerabteil**
- **Innenhof mit Fahrradabstellplatz**

**Objektnummer: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich im beliebten Winsviertel in Berlin-Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet) – einem der lebendigsten und zugleich charmantesten Kieze der Hauptstadt. Die Nachbarschaft ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten, begrünten Alleen und einem vielfältigen gastronomischen Angebot.**

**Nur wenige Schritte entfernt liegt der legendäre Volkspark Friedrichshain, der Kollwitzplatz mit seinem wöchentlichen Markt sowie der Leise-Park – eine grüne Oase mit ruhigen Wegen und schattigen Plätzen, die zu Spaziergängen und Momenten der Entspannung einlädt.**

**Das Winsviertel überzeugt durch seine hohe Dichte an gemütlichen Cafés, individuellen Boutiquen und kleinen Feinkostläden.**

**Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit in die Berliner City-Ost mit dem Alexanderplatz, der Museumsinsel und dem Hackeschen Markt – sowohl bequem mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.**

**Die Anbindung ist hervorragend: Die U- & S-Bahn-Stationen Alexanderplatz, Greifswalder Straße sowie Prenzlauer Allee sind ganz in der Nähe - mehrere Tramlinien (M4 und M2) befinden sich in fußläufiger Entfernung. So verbindet dieser Standort urbanes Leben mit entspannter Kiezatmosphäre in idealer Weise.**

**Objektnummer: 26463005-A - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Weitere Informationen

**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: 26463005-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)**