

Berlin - Prenzlauer Berg

# gepflegte 2 Zimmer Wohnung nahe Bornholmer Straße

Objektnummer: 26071045



MIETPREIS: 1.430 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26071045 - 13189 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: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26071045                 |
| Wohnfläche   | ca. 94,65 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1909                     |

|                               |                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Mietpreis                     | 1.430 EUR                                                       |
| Nebenkosten                   | 350 EUR                                                         |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                              |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2015                                                            |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

**Objektnummer: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 97.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2030       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2007          |

Objektnummer: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



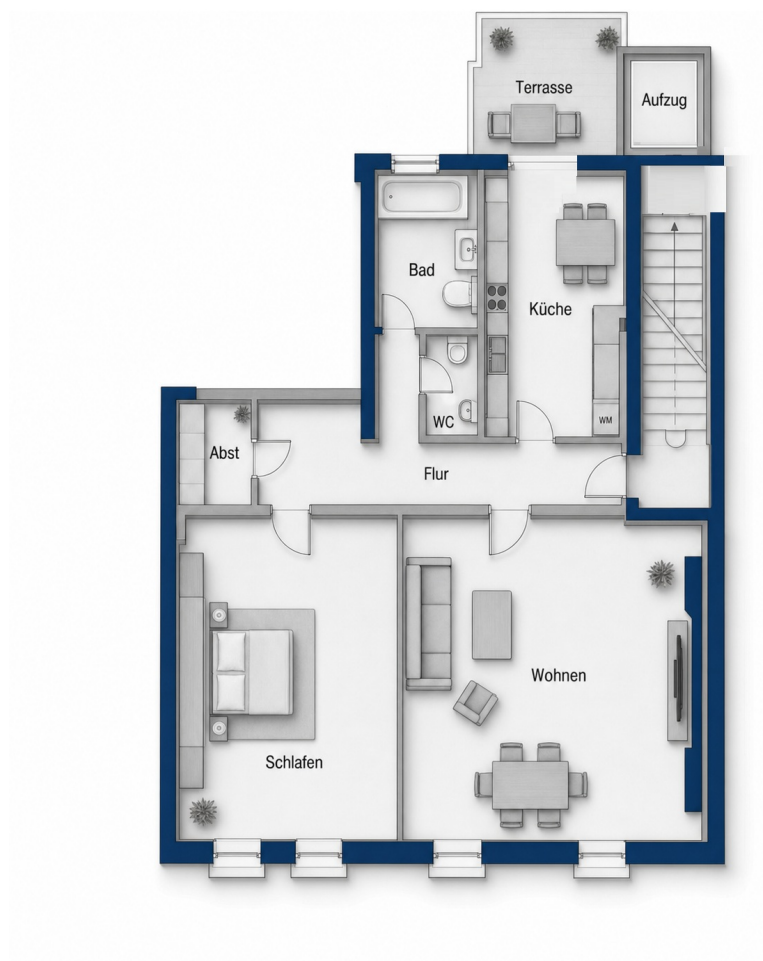
**Objektnummer: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26071045 - 13189 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: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> eine ebenso großzügige wie komfortable Lebensumgebung. Das im Jahr 1909 erbaute und seither gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 2015, wobei insbesondere das Badezimmer auf den aktuellen Stand gebracht wurde.

Schon beim Betreten des Hauses vermittelt das stilvoll restaurierte Treppenhaus mit seinen eleganten blauen Holztüren und den originalen Stilelementen einen repräsentativen Eindruck. Die Wohnung empfängt Sie mit einem besonders weitläufigen Flur, der alle Haupträume miteinander verbindet und ein harmonisches Raumgefühl erzeugt.

Die Raumaufteilung umfasst zwei Zimmer, darunter ein großes Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit, die angenehme Raumhöhe und vielseitige Möblierungsmöglichkeiten. Drei hohe Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. Das Eichenparkett, das in der gesamten Wohnung verlegt ist, unterstreicht das hochwertige Ambiente.

Das Schlafzimmer ist durch seine Weitläufigkeit sowie zwei große Fenster ebenfalls sehr lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank, ein Bett und einen Arbeitsbereich.

Die Wohnküche wurde mit einer modernen Einbauküche versehen. Die freundliche Farbgebung der Küche mit ihren großen Flügeltüren ermöglicht den direkten Zugang auf eine Terrasse und gewährt einen angenehmen Blick ins Grüne. Hier können Sie Ihre Mahlzeiten entspannt genießen oder den Tag ruhig ausklingen lassen. Der Blick auf die grün gestalteten Außenflächen und der Zugang zum gemeinschaftlichen Innenhof verleihen der Wohnung zusätzlichen Wohnwert.

Das Badezimmer wurde 2015 modernisiert und bietet eine Badewanne mit Duschfunktion sowie ein Waschbecken mit Spiegelschrank. Die Gästetoilette ist separat angelegt und hat einen zusätzlichen Waschmaschinenanschluss. Der Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die gehobene Ausstattung umfasst Doppel-Iso-Holzfenster und automatische Außenjalousien zur Straße, die für Privatsphäre und Sonnenschutz sorgen. Die Fußbodenheizung bietet angenehmen Komfort in den kalten Monaten und sorgt für ein behagliches Wohngefühl.

Der gepflegte Zustand dieser Wohnung spiegelt sich in allen Details wider. Die zentrale Lage im Erdgeschoss gewährleistet einen barrierearmen Zugang und eignet sich hervorragend für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Die Fassade des Hauses hebt sich mit frisch renoviertem Anstrich und klassizistischen Elementen positiv hervor.

Zusammengefasst bietet diese Erdgeschosswohnung ideale Voraussetzungen für all jene, die Wert auf Wohnqualität, Komfort und eine zentrale, trotzdem ruhige Wohnumgebung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Ausstattung und Details**

- Doppel Iso Holz
- automatische Außenjalousien zur Straße
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Keller
- Einbauküche
- Wasch -/ Trockneranschluss
- Keller
- Kühlschrank

**Objektnummer: 26071045 - 13189 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Wohnung liegt in einem der beliebtesten Wohnlagen Berlins: der Prenzlauer Berg.

Besonders junge Menschen und vor allem Familien zieht es in den Berliner Ortsteil, der mit rund 165.000 Einwohnern auf einer Fläche von knapp elf Quadratkilometern zu den am dichtesten besiedelten Ortsteilen der Hauptstadt zählt. Zahlreiche Kinderwagen bevölkern die Straßen des Kiezes, die gute Infrastruktur und die vielen Angebote für den Nachwuchs machen den Kiez für Jungfamilien so attraktiv. Außerdem ist das Wohnflair in diesem Bezirk besonders schön.

Diverse Cafes, Geschäfte und Restaurants befinden sich direkt in der Straße oder der Umgebung.

Innerhalb von 4 Minuten erreichen Sie die Tramhaltestelle Schönhauser Allee/Bornholmer Str. (Tram) M50, M1, M2, M12 und M13 in 8 min zu Fuß den nächstgelegenen S-Bahnhof Bornholmer Straße haben Sie eine Zentrale und sehr gute Anbindung nach ganz Berlin.

**Objektnummer: 26071045 - 13189 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: 26071045 - 13189 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)**