Berlin – Prenzlauer Berg

Stylische und zentrale Wohnung am Park mit Loggia, Klima und hochwertiger Ausstattung - bezugsfrei!

Objektnummer: 26463002

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 49 m² • **ZIMMER:** 1.5

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26463002
Wohnfläche	ca. 49 m²
Etage	3
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1927

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	144.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

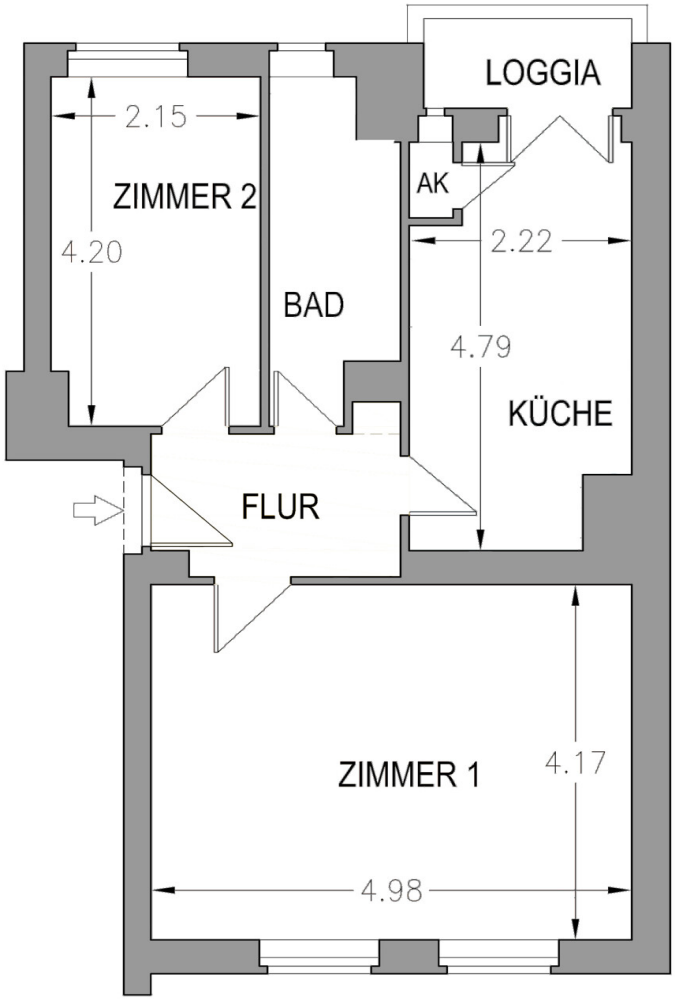
Die Immobilie

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 26463002 - 10407 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: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung in einem denkmalgeschützten Ensemble (Milieuschutz-Gebiet) aus dem Jahr ca. 1927 bietet auf etwa 49 m² Wohnfläche eine attraktive Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die hochwertig möblierte Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss. Massives Eichenholz und moderne Geräte des oberen Preissegments bestimmen ihren wohnlichen Charakter. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine stimmige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente legen.

Der Grundriss umfasst 1,5 Zimmer - ein großzügiger Wohnbereich und ein Schlafzimmer von ca. 9m². Die angenehme Deckenhöhe von über 2,80 m sorgt für ein großzügiges Raumgefühl. Die beiden Zimmer und der Flur sind mit hochwertigem Eiche-Massivholz-Stabparkett ausgestattet, was eine harmonische Verbindung von Funktionalität und ansprechendem Design schafft.

Ein besonderes Highlight ist die Küche, die neben Arbeitsplatten aus massivem Eichenholz und hochwertigen Hansgrohe Armaturen auch mit überwiegend neuwertigen Premium-Markengeräten ausgestattet ist (Geschirrspüler, Waschmaschine, Wärmepumpen- Trockner uvm.). Selbst eine Klimaanlage ist hier vorhanden – ideale Bedingungen für Menschen, die es eher kühl mögen. Die Küche verfügt zudem über eine Loggia in Süd-Ost-Ausrichtung, die für viel Tageslicht versorgt, und eine kleine praktische Abstellkammer. Somit bietet die Küche Platz zum Kochen und Genießen.

Das Badezimmer beinhaltet eine Badewanne sowie ein Fenster, was sowohl Komfort als auch eine angenehme Belüftung ermöglicht. Die doppelt verglasten Holzfenster in der Wohnung stammen aus dem Jahr 2002.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet.
Weiterhin stehen Ihnen ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller und eine Fahrradabstellmöglichkeit im sehr großen Innenhof zur Verfügung. Dort finden Sie auch eine schattige Erholungswiese, zugänglich exklusiv für die Bewohner der Anlage.

Das Hausgeld ist auf monatlich 221,00 EUR festgesetzt (inkl. 36,62 EUR Instandhaltungsrücklage). Die letzte bedeutende Modernisierung erfolgte im Jahr 2011, während bereits im Jahr 2001 eine umfassende Sanierung im Haus stattfand.

Die Wohnung kombiniert durchgehend hohe Ausstattungsqualität mit komfortabler Alltagstauglichkeit. Ihre Lage direkt am Volkspark Friedrichshain, einer der größten Berliner Grünflächen, und ihre exzellente Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr sorgen für hohe Wohnqualität innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Ohne Umsteigen kommen Sie in rund 10 Minuten zum Alexanderplatz, zur Warschauer Straße, zur Kulturbrauerei oder auch zum Mauerpark.

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

- Hochwertige Ausstattung für Direktbezug
- Denkmalschutz
- Küche mit sonniger Loggia in Süd-Ost-Ausrichtung und kleiner Abstellkammer
- Einbauküche inkl. neuwertiger Premium-Markengeräte; mehrere Arbeitsplatten aus Eiche massiv 40 mm
- Klimaanlage in der Küche
- Deckenhöhe über 2,80 m
- Parkettböden Eiche massiv 20 mm
- Doppelverglaste Holzfenster (2002)
- Tageslicht-Bad mit Wanne
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Kellerabteil
- sehr großer Innenhof mit Erholungswiese, Bäumen, Fahrradabstellplatz uvm.

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Dieses sehr gepflegte 1,5 Zimmer Apartment befindet sich in einem denkmalgeschützten 20er-Jahre Ensemble (Milieuschutz-Gebiet) von Bruno Taut, gelegen an einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr, weniger als 100 m vom Volkspark Friedrichshain entfernt. Der Park ist eine der größten innnerstädtischen Grünanlagen Berlins. Er bietet endlose Erholungsmöglichkeiten - von Beachvolleyball-Anlagen über Kletterfelsen bis zu Biergärten und einem See. In fußläufiger Entfernung befindet sich außerdem das Bötzowviertel mit seiner gehobenen Gastronomie und dem überwiegend sehr exklusiven Einzelhandel. Weniger als 100 m von der Haustür entfernt halten die Straßenbahn M10 und der Bus 200. Ohne auch nur ein einziges Mal umzusteigen, erreichen Sie von hier aus die Warschauer Straße, die Kulturbrauerei, den Mauerpark, den Berliner Hauptbahnhof, den Potsdamer Platz und den Kurfürstendamm. In fußläufiger Entfernung befinden sich außerdem Supermärkte, Biomärkte, Discounter und Spätis, aber auch Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten und das Velodrom.

Objektnummer: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Sonstige Angaben

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: 26463002 - 10407 Berlin – Prenzlauer Berg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com