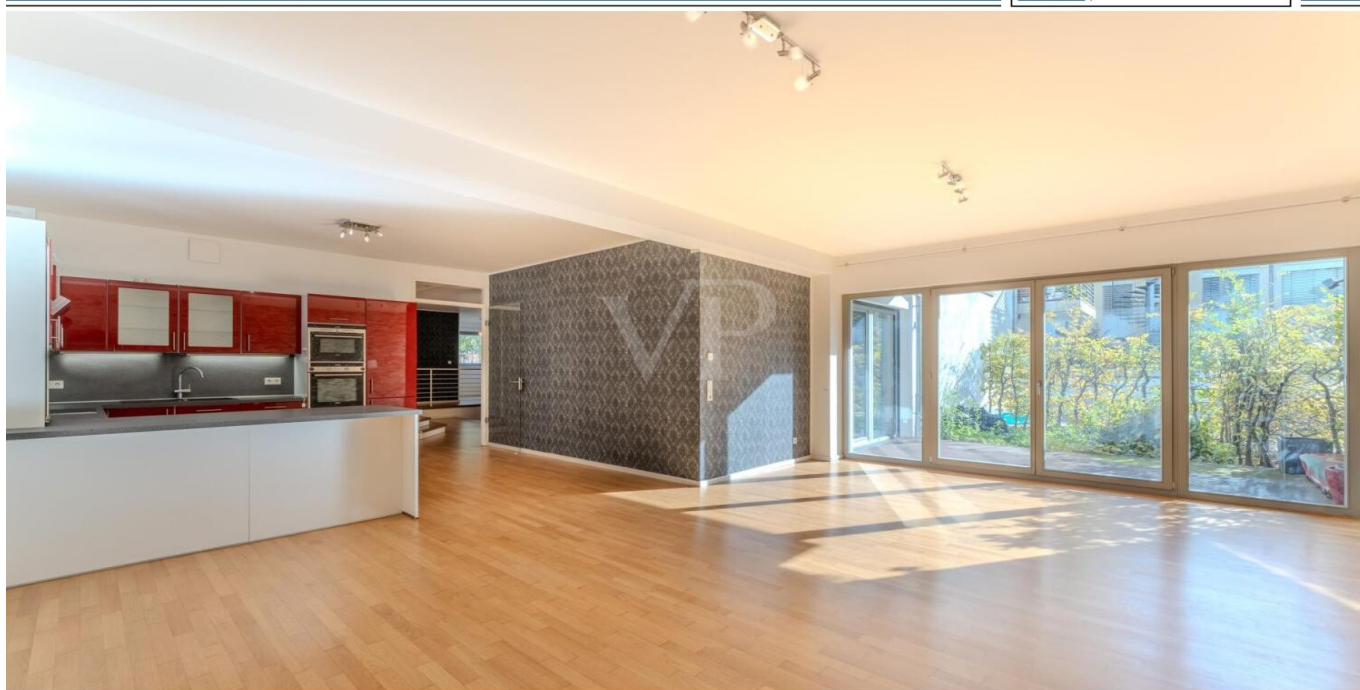


Berlin – Prenzlauer Berg

# Bieterverfahren: Exklusive 6-Zimmer-Maisonette mit Garten und Terrasse in bester Lage Berlins

Objektnummer: 25463014B



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

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5

Objektnummer: 25463014B - 10439 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: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25463014B                 |
| Wohnfläche   | ca. 234,64 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6.5                       |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2012                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage            |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnungstyp           | Maisonette                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 57.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2032     | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2012              |

Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



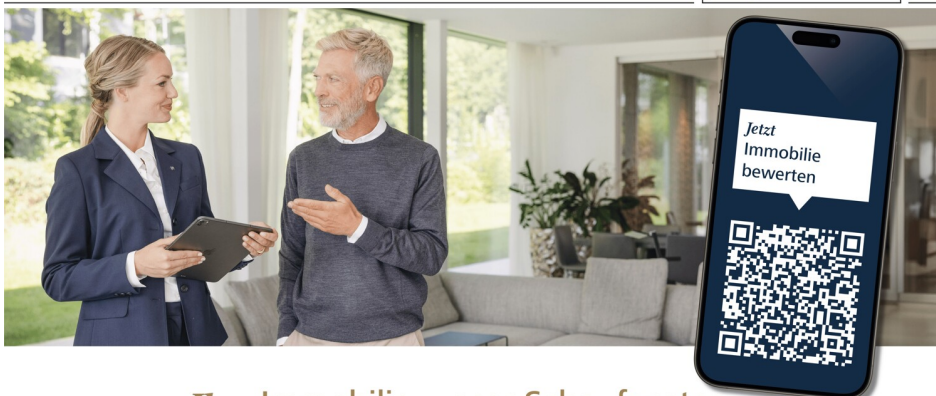


Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**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 OF THE WORLD

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

Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

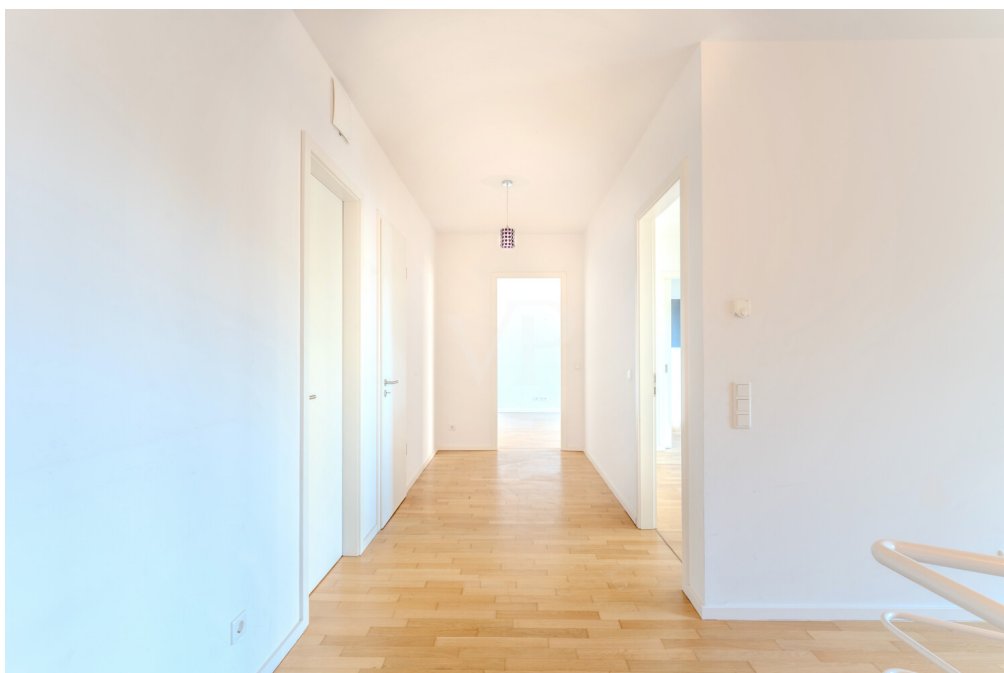


Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

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: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



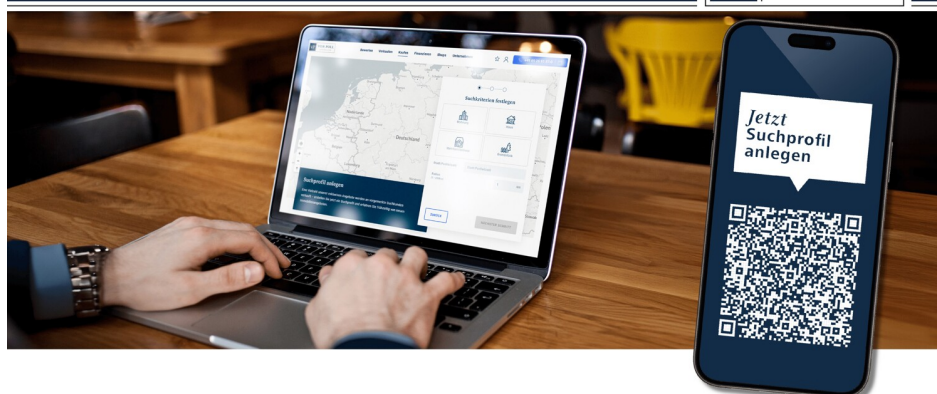


Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren Sie Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

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: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MARKT-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

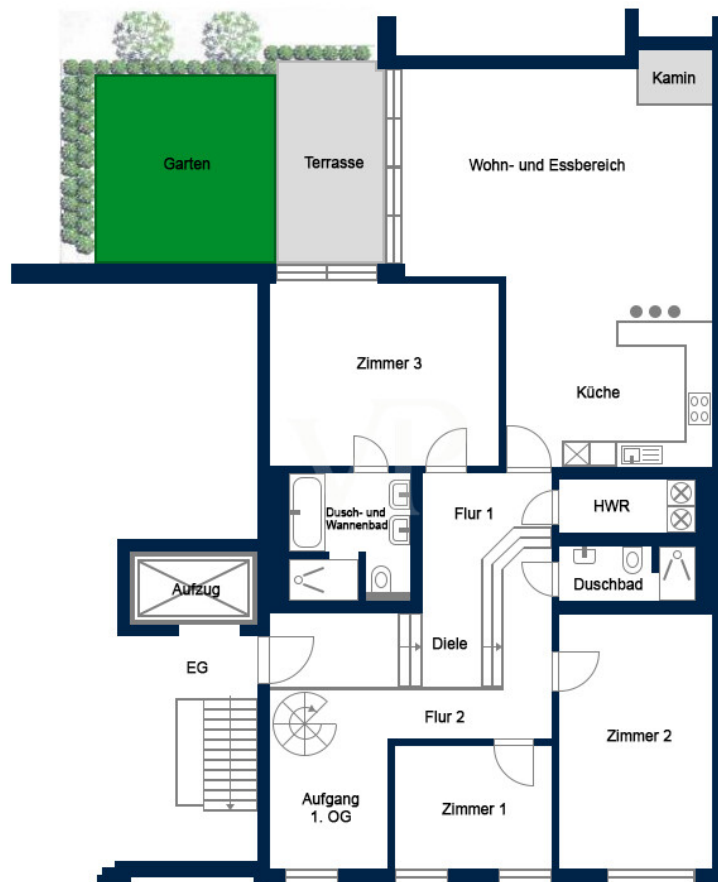
**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

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

Map of Berlin showing districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick.

Objektnummer: 25463014B - 10439 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: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Ein erster Eindruck

### Hinweis zum Bieterverfahren

Der Verkauf der Immobilie erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens. Ein fester Kaufpreis ist nicht vorgegeben. Interessenten haben die Möglichkeit, ein Kaufangebot abzugeben. Der Eigentümer behält sich die freie Entscheidung über die Annahme eines Gebots vor. Eine Verpflichtung zum Verkauf, auch an den Höchstbietenden, besteht nicht.

Willkommen in dieser exklusiven Maisonettewohnung im begehrten Prenzlauer Berg, einem der lebenswertesten Stadtteile Berlins. Auf rund 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese exklusive Immobilie großzügigen Raum für komfortables Wohnen, ideal für Familien oder Mehrgenerationen. Zudem bieten sich ideale Nutzungsmöglichkeiten für Selbständige, die wohnen und Arbeit mit einander verbinden wollen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage. Bereits der weitläufige Eingangsbereich im Erdgeschoss vermittelt ein Gefühl von Offenheit und Stil. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume dieser Ebene. Drei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zwei liegen zur Straße, das dritte Schlafzimmer mit eigenem Bad in Richtung Garten. Das elegante Bad en suite ist mit bodengleicher Dusche, Badewanne und hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet.

Neben den Schlafzimmern befinden sich im Erdgeschoss ein modernes Gäste Bad mit Dusche, ein praktischer Abstellraum sowie die offene Einbauküche mit Blick in das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier führt der Weg auf die sonnige Terrasse mit Zugang zum Garten, die zu entspannten Momenten im Freien einlädt.

Eine Wendeltreppe verbindet den Eingangsbereich mit der oberen Ebene. Hier befindet sich ein offener Galeriebereich mit Blick auf die Wichertstraße, der sich ideal als Arbeitslounge oder stilvoller Rückzugsort eignet. Über den Flur erreichen Sie ein innenliegendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper, bodengleicher Dusche und Badewanne sowie eine Abstellkammer mit Anschluss für eine Waschmaschine. Am Ende des Flurs liegen ein weiteres Schlafzimmer und ein zusätzlicher Wohnraum, beide mit Blick ins Grüne und in Richtung Straße.

Die Ausstattung überzeugt durch Fußbodenheizung in allen Räumen, hochwertiges Eichenholzparkett und doppelt verglaste Fenster mit Alurahmen. Bodentiefe Fenster im Obergeschoss und teilweise im Erdgeschoss schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Ein Holzkamin im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme.

Zwei Abstellräume, ein eigenes Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Haus bieten zusätzlichen Komfort. Ein Aufzug im Treppenhaus gewährleistet bequemen Zugang zu allen Ebenen.

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Eleganz und urbane Lebensqualität in einer der begehrtesten Lagen Berlins.

Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ausstattung und Details

- gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger und attraktiver Wohnlage
- großzügige Maisonettewohnung mit ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- zwei separate Eingangsbereiche
- große Wohnküche im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- helles und großzügiges Schlafzimmer mit Bad en suite sowie Zugang zur Sonnenterrasse mit Gartenzugang
- insgesamt 3 moderne Badezimmer, jeweils mit Dusche und Handtuchheizkörper, zwei davon zusätzlich mit Badewanne
- Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehmes Wohnklima
- hochwertiges Eichenholzparkett in den Wohnräumen
- doppelisoliertverglaste Fenster mit Alurahmen und bodentiefe Fenster im 1. Obergeschoss und teilweise im Erdgeschoss für optimale Lichtverhältnisse
- innenliegende Treppe verbindet die beiden Etagen harmonisch miteinander
- Holzkamin im Wohnzimmer für gemütliche Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit
- jeweils ein Abstellraum auf beiden Etagen bietet zusätzlichen Stauraum
- Aufzug im Treppenhaus vorhanden – komfortabler Zugang zur Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- eigenes Kellerabteil vorhanden
- Fahrradabstellmöglichkeit im Haus

Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Prenzlauer Bergs, in einem charmanten Kiez zwischen Humannplatz und Helmholtzplatz. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Gründerzeithäusern, begrünten Straßen und einer angenehmen Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Der Kiez zählt zu den beliebtesten Quartieren Berlins. Hier verbinden sich das historische Flair der Jahrhundertwende mit dem lebendigen Charakter der Gegenwart. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Kultureinrichtungen, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme verleihen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu bekannten Orten wie dem Helmholtzplatz, dem Kollwitzplatz und dem Mauerpark, die zu den beliebtesten Treffpunkten des Stadtteils gehören.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die S- und U-Bahn sorgen für eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und andere Stadtteile. Der nächste S- und U-Bahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Versorgung im Alltag ist optimal. Kitas, Schulen, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Damit vereint dieser Standort urbanes Leben, historische Bausubstanz und eine hohe Lebensqualität – ein idealer Ort für alle, die das authentische Berliner Lebensgefühl schätzen.



Objektnummer: 25463014B - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25463014B - 10439 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)