

Berlin - Prenzlauer Berg

Modernes 3-Zimmer-Familiendomizil mit Sonnenbalkon, Lift und Tiefgarage

Objektnummer: 26463006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26463006 - 10249 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: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26463006
Wohnfläche	ca. 84 m ²
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	589.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	49.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2027	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Objektnummer: 26463006 - 10249 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Objektnummer: 26463006 - 10249 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Objektnummer: 26463006 - 10249 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Capital
MAKLER-KOMPASS
BEST 10/2023
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochstrasse 6a
von Poll Immobilien
Pankow
030 2551 1 600-1000 | 030 2551 1 600-1000

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

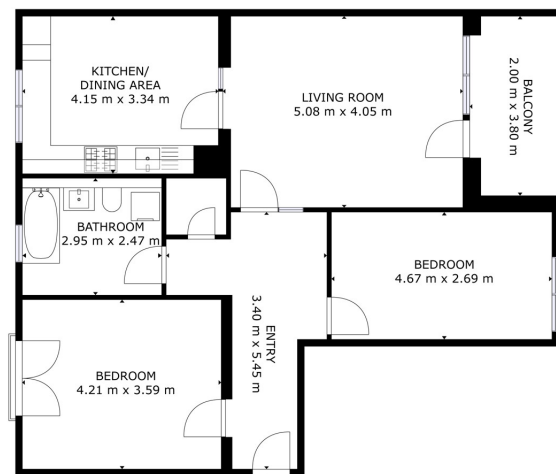
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Grundrisse



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
EXCLUDED AREAS: BALCONY: 7 m²
TOTAL: 85 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



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: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich in der 5. Etage eines gepflegten, sechsgeschossigen Wohnhauses aus dem Jahr 2002 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und gehobenem Ausstattungsstandard. Ein Lift sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung und unterstreicht den komfortablen Charakter des Hauses. Auf ca. 84 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, eine Diele, ein modernes Tageslichtbad, eine großzügige Wohnküche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Der helle, nach Süden ausgerichtete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Dieser erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein. Ein Balkonkraftwerk ergänzt die Wohnung um eine zeitgemäße und nachhaltige Komponente und eine elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für eine ausgewogene Beschattung.

Die moderne Wohnküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet ein ansprechendes Umfeld für gemeinsames Kochen und Genießen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch angenehme Proportionen und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder komfortables Arbeitszimmer.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten, modernen Stil. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzliche Staufläche im Alltag schafft.

Ein Smart-Home-System sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und unterstreicht den modernen Anspruch der Wohnung. Zur Immobilie gehören außerdem ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil, das zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Hab und Gut bietet.

Gemeinschaftlich stehen den Bewohnern zudem ein Trockenraum sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller zur Verfügung. Der eingefriedete und begrünte Innenhof, der auch mit einem großzügigen Spielplatz ausgestattet ist, steht ausschließlich den Bewohnern der Anlage zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit Komfort und Qualität verbinden möchten.

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

**Hochwertige, sofort bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg
Nord-Süd-Ausrichtung**

Wohnzimmer mit Sonnenbalkon, elektrischer Markise und Balkonkraftwerk

**Smart-Home-System zur Steuerung von Heizung, Beleuchtung und elektrischen Rollläden
(Südseite)**

Objektnummer: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Straße mit Grünflächen und bietet dadurch ein gepflegtes, zurückgezogenes Umfeld innerhalb eines zentral gelegenen Stadtbereichs.

Die Umgebung ist geprägt von moderner Wohnbebauung, gewachsenen Kiezstrukturen und einer sehr guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Dienstleister sowie Fitness- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch der Volkspark Friedrichshain liegt nicht weit entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In der Umgebung befinden sich verschiedene Tram- und S-Bahn-Anbindungen, darunter die Ringbahn sowie mehrere Straßenbahnlinien, wodurch sowohl der Alexanderplatz als auch weitere zentrale Stadtlagen schnell erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, guter Nahversorgung und ruhigem Wohnen an der Grenze zwischen den beliebten Stadtteilen Prenzlauer Berg und Friedrichshain.

Objektnummer: 26463006 - 10249 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 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: 26463006 - 10249 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