

Berlin - Prenzlauer Berg

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

Property ID: 26463006



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

**PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## At a glance

Property ID	26463006	Purchase Price	589.000 EUR
Living Space	ca. 84 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Year of construction	2002	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	49.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.05.2027	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



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

Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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

Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property

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)



Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## The property



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER BERLIN  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

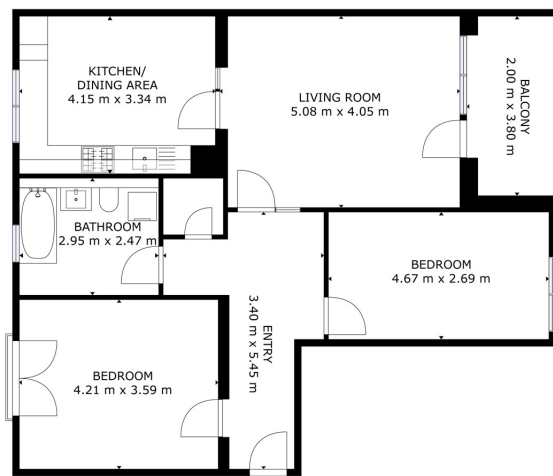
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## Floor plans



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA  
EXCLUDED AREAS: BALCONY: 7 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 85 m<sup>2</sup>  
SIZES AND CONVERSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **A first impression**

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 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Details of amenities**

**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)**

**Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## All about the location

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.

**Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Other information

**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.

**Property ID: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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