

Berlin – Prenzlauer Berg

# Traumhafte Dachgeschosswohnung mit vielen Extras

????????? ??????????: 25463011



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

???? ??????: 1.450.000 EUR • ??????????: ca. 141,35 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ??? ??????

|                             |                           |                           |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????         | 25463011                  | ???? ??????               | 1.450.000 EUR                                                                         |
| ???????????                 | ca. 141,35 m <sup>2</sup> | ???????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                   | 4                         |                           |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>????????? | 3                         |                           |                                                                                       |
| ?????????                   | 1                         | ???? ????????????         | 2015                                                                                  |
| ???? ????????????           | 2000                      | ????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
|                             |                           | ??????                    | ???????, WC<br>???????????,<br>???????????????<br>?????????                           |

???????? ??????????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

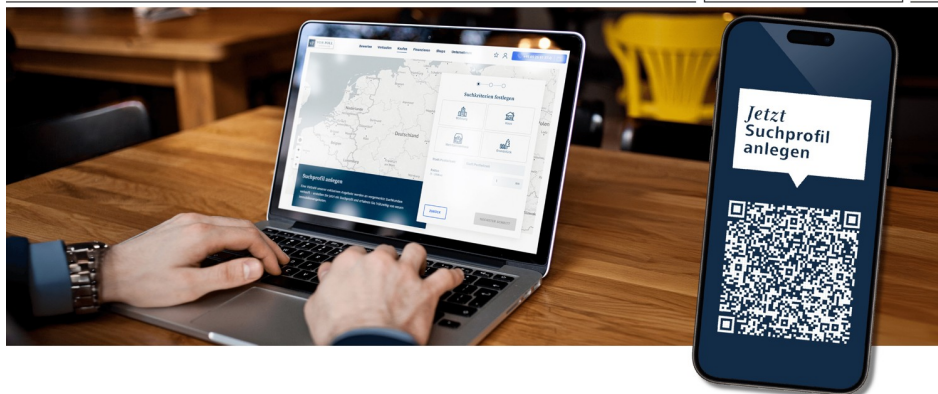
????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 143.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.09.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1900           |

??????? ???????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ????????

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)



???????? ??: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????

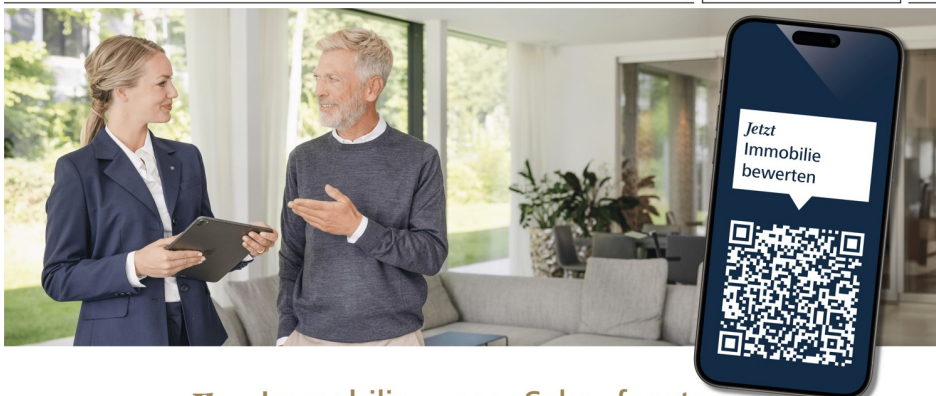


??????? ???????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ????????



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

??????? ?????????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ????????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte 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



??????? ???????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## ??? ?????? ??????????

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit rund 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche über den Dächern Berlins wurde im Jahre 2000 auf einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1900 neu errichtet und mit vielen Extras ausgestattet.

Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und einem großzügigen Wohn- und Essbereich inkl. Südterrasse sowie einem zusätzlichen Wohn-Studio mit Nordterrasse, ist diese Wohnung ideal auf individuelle Bedürfnisse anpassbar.

Durch die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungsdetails eignet sich diese ruhige Dachgeschosswohnung sowohl für Paare als auch für Familien, die ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause im Herzen Berlins suchen. Genießen Sie Ihren 360°-Blick über das Berliner Stadtbild bei einem Glas Wein am Abend.

Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Angebot näher vorstellen zu dürfen.

??????? ???????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

??????????????? ??? ????????

2000 neu errichtete 4 Zimmer und 4 Terrassen - Dachgeschosswohnung mit Lift und Aufdach-Terrasse mit 360°-Blick über Berlin

- Tageslichtbad mit Walk-In Dusche inkl. neuem Waschtisch
- gerüstete Landhausdielen
- Fußbodenheizung in allen Zimmern
- Designereinbauküche mit Kochinsel 2015 inkl. Weinschrank
- durchdachte Einbauschränke
- elektrisch steuerbare Lamellenaußenjalousien mit Windmesser
- Klimaanlage im Schlafbereich
- zahlreiche Lichtkuppelfenster
- neuer Aufdachterrassenzugang
- Einbauschränke unter der Zugangstreppe
- extra Türsicherung und moderne Gardinensysteme
- Markisenanlage auf der Südterrasse mit Bankirai-Belag
- grüner Innenhof mit separatem Müll- und Fahrradbereich

??????? ???????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

??? ??? ??? ??????????

Willkommen im Prenzlauer Berg in Berlin - die Wohnung befindet sich im familienfreundlichen Winzkiez. Dieser Kiez ist bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, die von begrünten Höfen und charmanten Altbauten geprägt ist, garantiert Wohlfühlatmosphäre.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Kollwitzplatz, das Zeiss Großplanetarium sowie der weltberühmte Mauerpark, ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die S-Bahn Stationen der Ringbahn oder am Alexanderplatz, der nur 2 km entfernt ist, sind über die Straßenbahnlinien M2 leicht zu erreichen und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Hauptbahnhof, Alexanderplatz und andere zentrale Orte in Berlin.

Für die Naherholung und sportliche Aktivitäten bietet der nahegelegene Mauerpark oder der Volkspark Friedrichshain ausreichend Grünflächen und Spielplätze. Hier können Sie spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen.

Die Infrastruktur des Viertels ist sehr gut entwickelt. Diverse Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine angenehme Lebensqualität.

Ihre Traumimmobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen, die das pulsierende Stadtleben und den Charme eines gewachsenen Stadtviertels schätzen. Hier können Sie die Vorteile einer urbanen Umgebung genießen und gleichzeitig von der Ruhe und Gemütlichkeit einer Seitenstraße profitieren.

??????? ???????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ???????: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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