

Berlin – Prenzlauer Berg

# Dachgeschosswohnung im Prenzlauer Berg - 3 Zimmer - 2 Terrassen inkl. Fahrstuhl

Objektnummer: 23463004B



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

KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23463004B
Wohnfläche	ca. 93,54 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1897
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 75000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	998.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

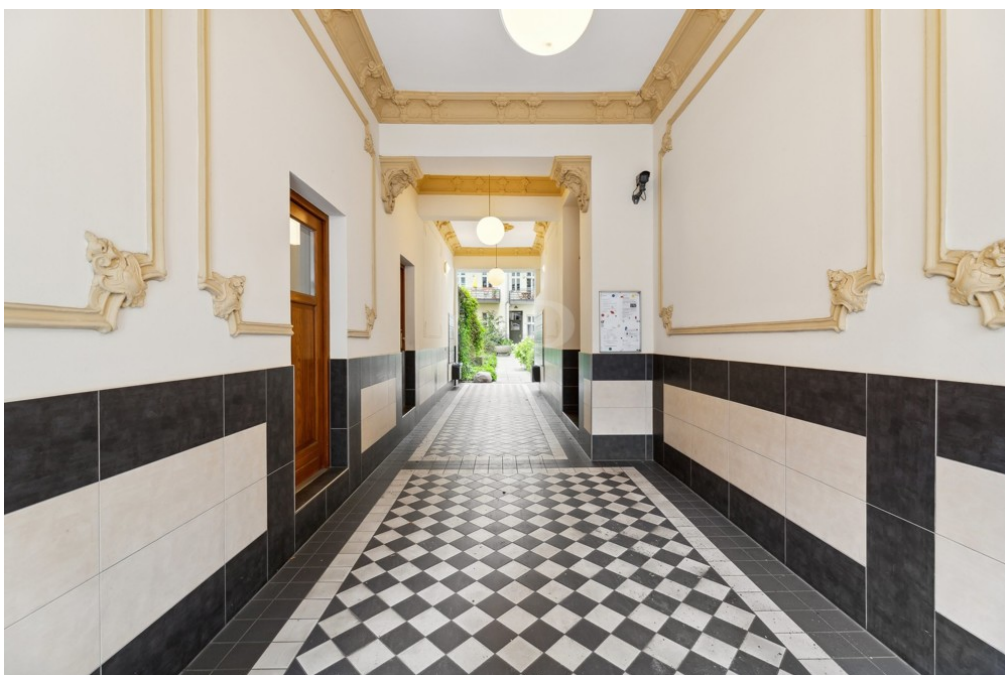
Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

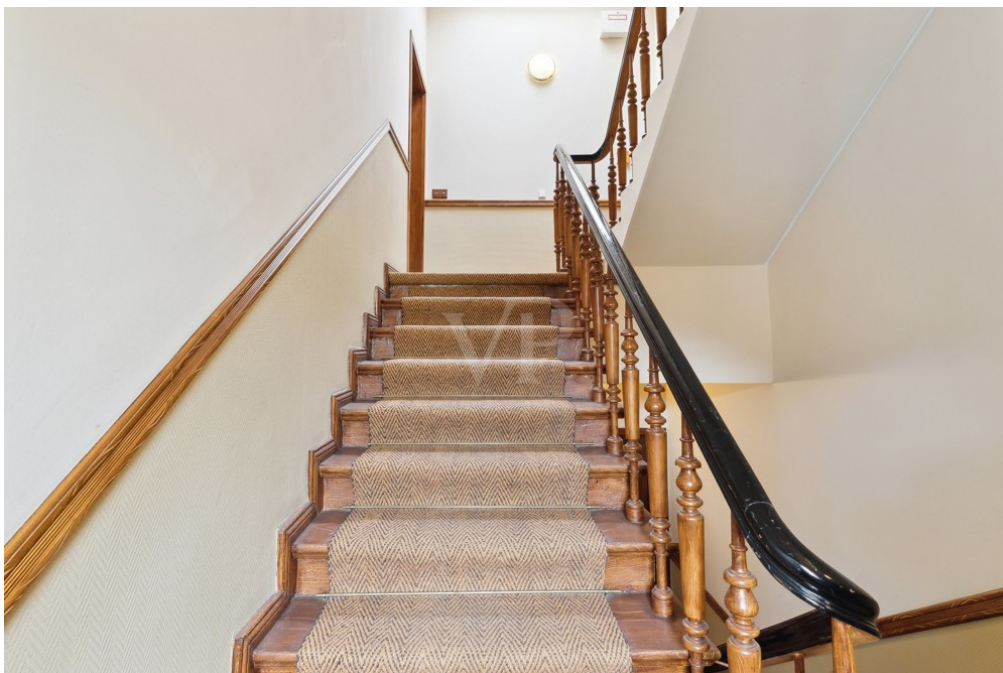
## Die Immobilie





Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 20 14 371 0

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

## Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive und moderne Dachgeschosswohnung liegt in einer zentralen Berliner Straße, in beliebter Kiezlage des weltbekannten Prenzlauer Bergs. Das Haus hat eine faszinierende Geschichte, da es im Jahr 1897 erbaut wurde. Im Laufe der Jahre hat es zahlreiche Veränderungen miterlebt und wurde im Jahr 2007 einer umfassenden Sanierung unterzogen, um seinen ursprünglichen Glanz wiederherzustellen. Im Zuge der Sanierung wurde das Dachgeschoss auf das bereits bestehende Haus aufgesetzt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 93,5 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnräume. Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Raumaufteilung. Großzügige Oberlichter sorgen für eine stimmungsvolle Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume. Das Raumangebot umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bieten und ein Badezimmer. Die gesamte Wohnung besticht durch ihre 3,20 m hohen Decken, die ein luftiges und angenehmes Wohngefühl vermitteln. Elektrische Jalousien sorgen für den gewünschten Sichtschutz. Das Badezimmer ist modern und hell gestaltet und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Es bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, sodass man hier seine entspannte Auszeit genießen kann. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum gemeinsamen Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet. Sie bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien und verfügt über moderne Markengeräte. Mit der hochwertigen Miele-Ausstattung können Sie sich auf zuverlässige und leistungsstarke Küchengeräte verlassen und werden Ihnen dabei helfen, Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Die beiden Terrassen dieser Immobilie sind wirklich beeindruckend. Eine der Terrassen bietet einen herrlichen Blick auf den begrünten Innenhof. Dieser verleiht dem Objekt ein charmantes italienisches Flair. Der exklusive Bankirai Holzfußboden ist ein echter Blickfang und wertet die gesamte Terrasse auf. An warmen Sommertagen sorgt die Markise für angenehmen Schattenstunden. Die andere Terrasse hingegen bietet einen ruhigen Blick in den Hinterhof des Nachbargebäudes. Hier befindet sich auch der Zugang zu einem begrünten Pflanzendach mit einem großartigen Blick auf den Fernsehturm. Der kleine Aufzug ist eine praktische Möglichkeit, um bequem in die oberste Etage des Hauses zu gelangen. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden und bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Durch einen festen Tiefgaragenstellplatz können Sie zudem Ihr Fahrzeug sicher und geschützt abstellen. Diese Annehmlichkeiten tragen dazu bei, den Wohnkomfort zu erhöhen und den Alltag zu erleichtern. Die Lage der Wohnung ist ein weiteres Highlight. Der weltbekannte Prenzlauer Berg bietet eine Vielzahl an Cafés,



Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Das pulsierende Leben in diesem begehrten Viertel hat für jeden etwas zu bieten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer beliebter Viertel Berlins. Wir laden Sie herzlich ein, diese wunderschöne Dachgeschosswohnung zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme und ihren Vorteilen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie beeindrucken.

Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ausstattung und Details

- ruhige Berliner Straße
- komplette Gebäudesanierung mit Dachgeschossneubau 2007
- moderne und helle Dachgeschosswohnung in beliebter Kiezlage
- weltbekannter Prenzlauer Berg
- italienischer Flair auf dem begrünten Innenhof
- 3,20m Deckenhöhe
- elektrische Jalousien
- hochwertiges und gut instandgehaltenes Eichenparkett
- maßgefertigter Garderoben-Einbauschränk im Flur
- zwei Terrassen mit Bankirai Holzfußboden mit Fernsehturmblick (Südausrichtung und Nordausrichtung)
- Markise für sonnige Balkontage
- lichtdurchflutetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche mit hochwertigen Miele-Küchengeräten
- energetisch und moderne Lichtkuppeln für natürliches Tageslicht und Belüftungszwecken
- großer Keller
- 2-fach isolierte Holzfenster
- Videosprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Gründachbepflanzung
- geringes Hausgeld

Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Winsviertel im Bezirk Prenzlauer Berg, einer der Szenebezirke von Berlin. Wegen seiner ruhigen und doch zentralen Lage, seiner vielfach erhalten gebliebenen Gründerzeitarchitektur, der Vielfalt an Bars und Cafés und seiner Nähe zum Volkspark, ist das Winsviertel eine der bevorzugten Wohnlagen Berlins. Hier verbindet sich das Ambiente der Gründerzeit mit dem geschäftigen Treiben unserer Zeit. Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekannten Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. Dieser Kiez ist dafür bekannt 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, die Oderberger Straße, die Kastanienallee sowie der Volkspark Friedrichshain und der weltberühmte Mauerpark, ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern. Berlin-Mitte schließt mit dem Zionskirch- und Arkonaplatz fußläufige an. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Senefelderplatz (U2) oder Eberswalder Straße (U2) sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M1, M10 und M12 sind 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 die nahegelegenen Parks ausreichend Grünflächen und Spielplätze. Hier können Sie spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen. Des weiteren sind mehrere Fitnesscenter gleich um die Ecke. Die Infrastruktur des Viertels ist sehr gut entwickelt. Diverse Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine angenehme Lebensqualität. Die beliebte Kastanienallee ist unweit entfernt und führt zum Weinberg Park in Berlin-Mitte. 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.



Objektnummer: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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