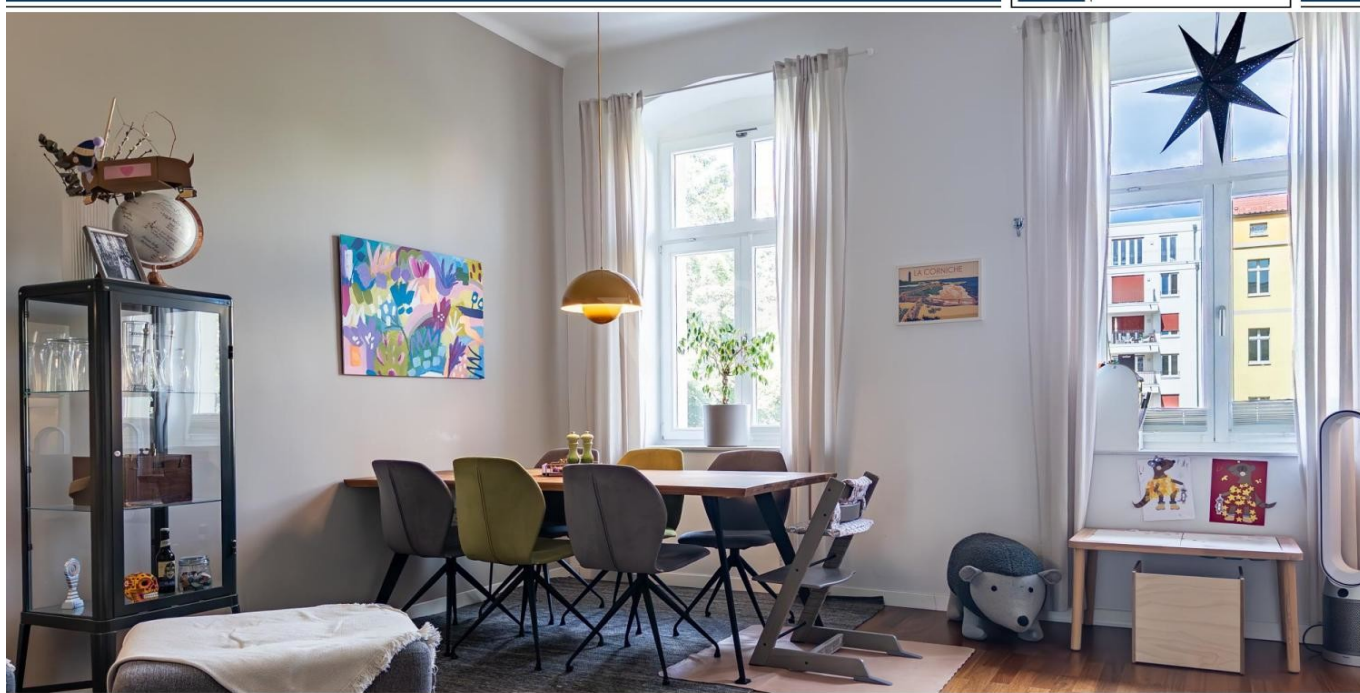


Berlin – Prenzlauer Berg

# Elegante 3-Zimmerwohnung im beliebten Prenzlauer Berg - Belle-Étage-Wohnung im historischen Altbaustil

Objektnummer: 24463008A



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

KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

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

Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24463008A
Wohnfläche	ca. 100,49 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	835.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.05.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

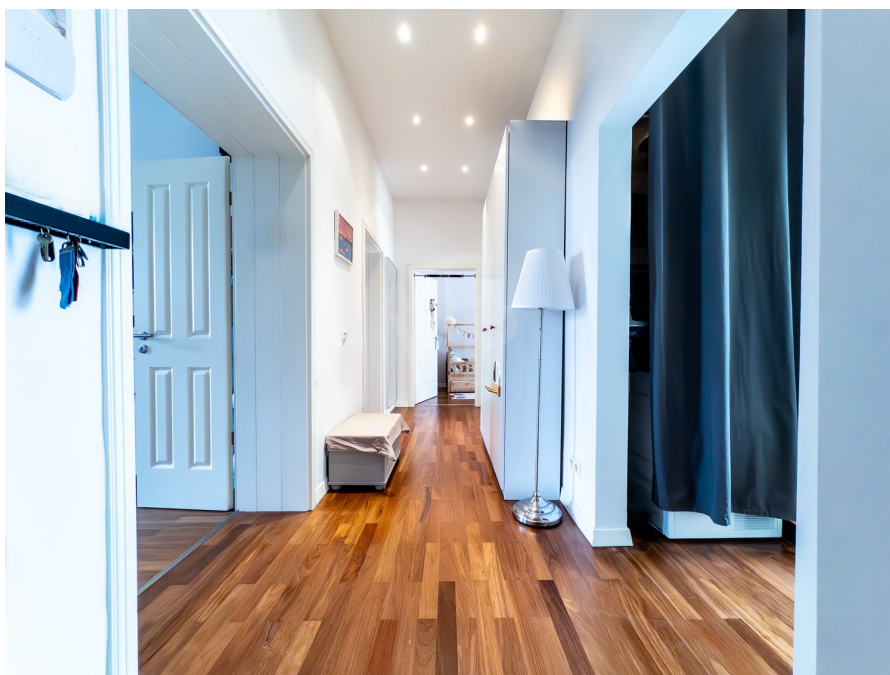
Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



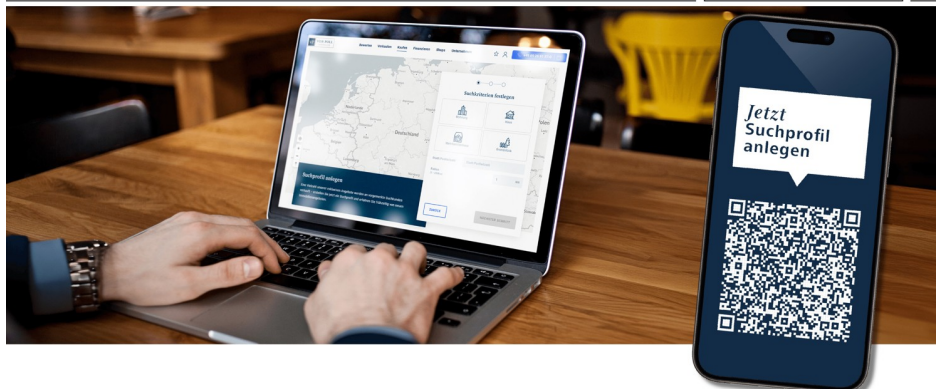


Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## 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

Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note 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 districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick.

Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Belle-Étage-Wohnung im begehrten Prenzlauer Berg besticht durch ihre zentrale Lage in einem der angesagtesten Stadtviertel Berlins. Die Immobilie wurde 2007 umfassend saniert und verbindet auf beeindruckende Weise den zeitlosen Charme historischer Altbauten mit modernem Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche von etwa 100,49 m<sup>2</sup> ist hochwertig ausgestattet und zeichnet sich durch edle Materialien und durchdachtes Design aus. Im gesamten Wohnbereich wurde geöltes Parkett verlegt, das zusammen mit der Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die 3,40 m hohen Decken und die originalen Stuckelemente im Schlafzimmer betonen den historischen Charakter der Wohnung und schaffen eine einzigartige, stilvolle Wohnatmosphäre. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet Zugang zu einem Balkon, von dem aus man den gepflegten Innenhof überblicken kann. Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und die ruhige Umgebung auf sich wirken zu lassen. Das Kinderzimmer hat ebenfalls Zugang zum Balkon, was zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet. Das Badezimmer bietet modernen Komfort mit einer Badewanne, einem Fenster für natürliches Licht und einem praktischen Handtuchheizkörper. Eine kleine Abstellnische in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Organisation im Alltag. Im Keller des Gebäudes sorgt eine moderne Belüftungsanlage für eine effektive Feuchtigkeitsregulation, die zur Werterhaltung des Gebäudes beiträgt. Der Innenhof wurde neu gestaltet und umfasst jetzt einen Sandkasten, der einen sicheren Spielplatz für Kinder bietet. Zudem steht den Bewohnern eine gepflegte Fahrradremise zur Verfügung, die eine praktische und sichere Aufbewahrung für Fahrräder ermöglicht. Diese gepflegte Wohnung im historischen Altbau bietet ein elegantes und komfortables Wohnambiente im Herzen eines der attraktivsten Bezirke Berlins und begeistert durch die einzigartige Kombination aus historischem Flair und modernem Luxus.

Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ausstattung und Details

- sehr beliebte und zentrale Lage im berühmten Prenzlauer Berg
- ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Belle-Étage-Wohnung wurde 2007 komplett saniert
- historischer Altbaucharme durch Stuck im Schlafzimmer und 3,40m hohe Decken
- einzigartiges, geöltes Parkett in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Wannenbad mit Fenster und Handtuchheizkörper
- kleine Abstellnische/Garderobe
- ästhetische Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Zugang zum Balkon vom Kinderzimmer und der Küche
- Balkon mit Blick auf den ruhigen Innenhof
- Aufzug (hält in folgenden Geschossen: EG/1,5/2,5/3,5)
- Keller mit Belüftungsanlage (gegen Feuchtigkeit)
- Sandkasten im Hof wurde erneuert
- Fahrradremise in dem gepflegten Innenhof

Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Alles zum Standort

Dieses charmante Altbaujuwel befindet sich im Herzen des Prenzlauer Bergs, einem der begehrtesten und geschichtsträchtigtsten Viertel Berlins. Prenzlauer Berg ist bekannt für seine charmante Gründerzeitarchitektur, und auch die Greifswalder Straße ist von imposanten Altbauten aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert gesäumt. Diese Gebäude zeichnen sich durch hohe Decken, Stuckverzierungen und großzügige Wohnräume aus, die den historischen Charakter des Viertels widerspiegeln. Die Umgebung der Wohnung bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und grünen Oasen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Volkspark Friedrichshain, einer der ältesten und größten Parks Berlins, der zu entspannten Spaziergängen, Sportaktivitäten und zum Verweilen einlädt. Dieser Park ist ein beliebter Treffpunkt für Familien, Jogger und alle, die inmitten der Stadt Natur genießen möchten. Verkehrstechnisch ist die Lage äußerst günstig. Die Greifswalder Straße ist eine wichtige Verkehrsader, die eine schnelle Anbindung an andere Teile der Stadt ermöglicht. Die Tramlinien M4 und M10 sind fußläufig erreichbar und bieten eine direkte Verbindung zum Alexanderplatz, einem zentralen Knotenpunkt Berlins. Auch Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe vor der Haustür. Der S-Bahnhof Greifswalder Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert. Besonders bemerkenswert ist die Vielfalt an kulturellen und kulinarischen Angeboten in Prenzlauer Berg. Das Viertel ist für seine zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Galerien bekannt, die eine kreative und lebendige Atmosphäre schaffen. Historisch gesehen war Prenzlauer Berg einst ein Arbeiterviertel, das nach der Wiedervereinigung Berlins eine rasante Aufwertung erlebte und sich zu einem begehrten Wohngebiet entwickelte, das sowohl bei Familien als auch bei jungen Berufstätigen beliebt ist. Die Lage im Prenzlauer Berg verleiht der Wohnung einen besonderen Reiz und macht sie zu einem attraktiven Wohnort in einer der dynamischsten Städte Europas.

Objektnummer: 24463008A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2025. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24463008A - 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)