Berlin – Prenzlauer Berg

Solide 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Lift und Tiefgaragenstellplatz im Prenzlauer Berg - bezugsfrei!

Objektnummer: 25463007

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 45 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

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

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	25463007
Wohnfläche	ca. 45 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	78.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.11.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

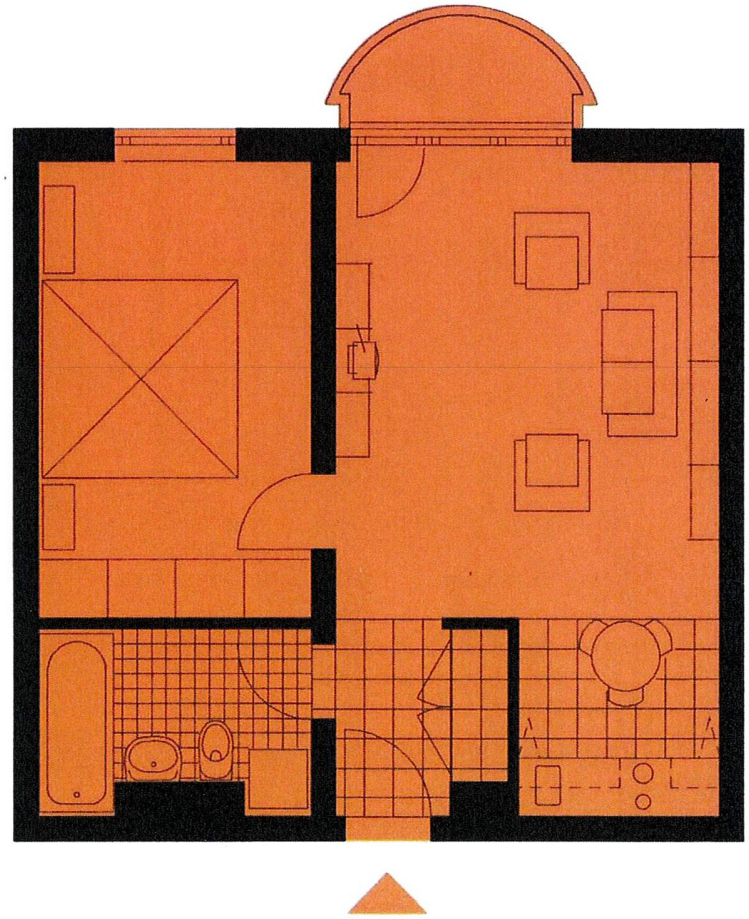
Die Immobilie

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Grundrisse



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: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung liegt in einem 1996 erbauten Mehrfamilienhaus (Gartenhaus) und bietet auf ca. 45 m² Wohnfläche eine kompakte und gut durchdachte Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Die Immobilie wird bezugsfrei.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, ein Schlafzimmer und einen großzügig geschnittenen Wohnbereich mit offener Küche. Dieser bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Essbereich. Der vom Wohnzimmer begehbare Balkon zur Süd-/Westseite lädt zum Entspannen oder gemütlich zu einem Glas Wein ein.

Eine Einbauküche ist vorhanden und das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

In den Wohnräumen ist ein Laminatboden verlegt, der eine warme Atmosphäre verleiht, während die Küche, der Flur und das Bad mit Fliesen ausgestattet sind. Alle Fenster der Wohnung sind doppelverglast und aus Kunststoff, was zur guten Energiebilanz der Wohnung beiträgt.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug barrierefrei erreichbar, mit Ausnahme des Zugangs zum Balkon.

Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz für einen PKW steht zusätzlich zum Kauf für 35.000,00 EUR zur Verfügung. Dieser ist momentan vermietet, kann jedoch zur Selbstnutzung verwendet werden.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die erfolgte Strangsanierung in diesem Jahr. Diese Maßnahme hat die Wertigkeit der Wohnung weiter erhöht.
Die Heizungsanlage wird zentral betrieben inklusive der Warmwasseraufbereitung. Ein Kellerabteil bietet Stauraum.

Das Hausgeld ist auf monatlich 300,65 EUR festgesetzt (inkl. 62,96 EUR Instandhaltungsrücklage). Rücklagen sind vorhanden.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Funktionalität und Komfort. Sie ist bestens geeignet für Menschen, die eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur zu schätzen wissen und dennoch ein ruhiges Zuhause suchen.

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

- Lift
- Barrierefrei bis zur Wohnung (außer zum Balkon)
- Balkon zur Süd-/Westseite
- Einbauküche / offene Küche
- Bad mit Wanne
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Laminatboden / Fliesen

Objektnummer: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekannten Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg an der Grenze zum Bezirk Mitte. 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 befinden sich der bekannte Kollwitzplatz, die Oderberger Straße, die Kastanienallee 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. Berlin-Mitte schließt mit dem Zionskirch- und Arkonaplatz fußläufige an.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Station Eberswalder Straße (U2) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet 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 der nahegelegene Mauerpark 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. Die beliebte Kastanienallee ist unweit entfernt und führt zum Weinberg Park in Berlin-Mitte.

Ihre Wohnung 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: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
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: 25463007 - 10435 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