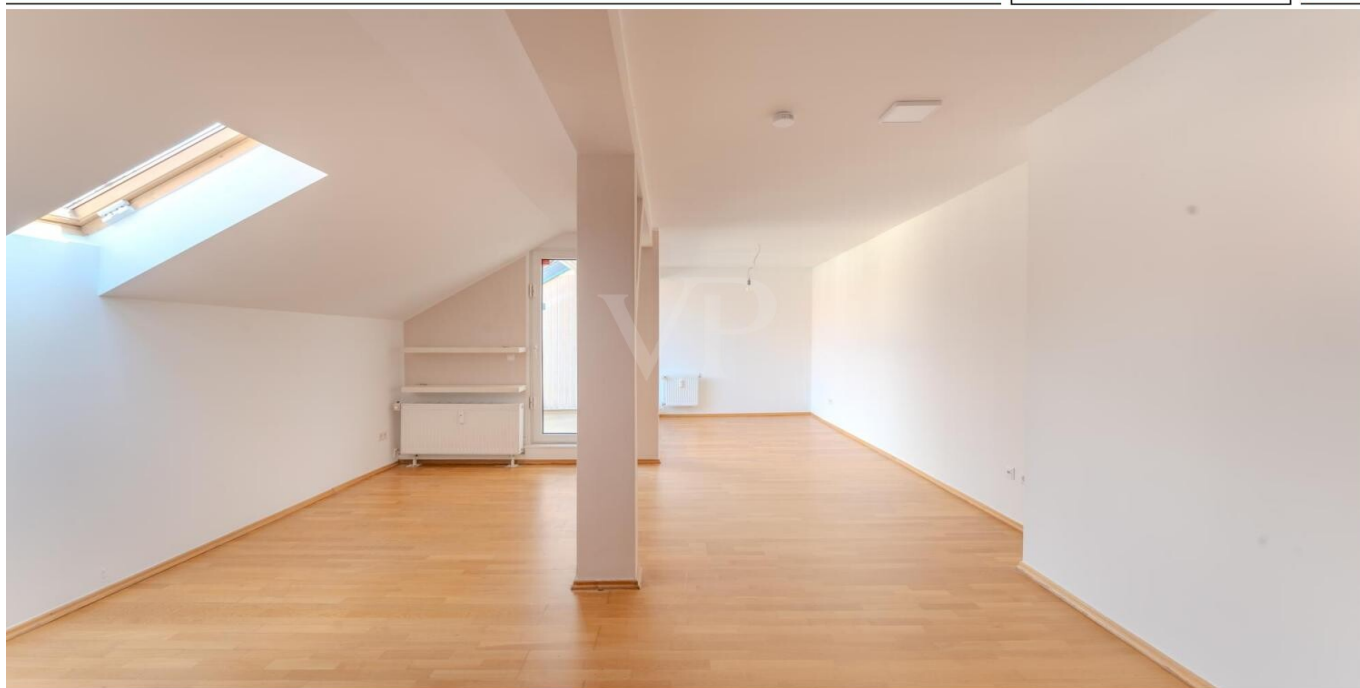


Berlin – Prenzlauer Berg

# Ruhige Dachgeschoss-Wohnung mit Terrasse in Top-Lage am Senefelderplatz - bezugsfrei!

Objektnummer: 25463010



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

KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25463010 - 10119 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: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25463010   | Kaufpreis                  | 639.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 100 m² | Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Etage        | 4          | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3          |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1910       | Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
|              |            | Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 124.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1910           |

Objektnummer: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

**Berlin**

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



Objektnummer: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre** Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

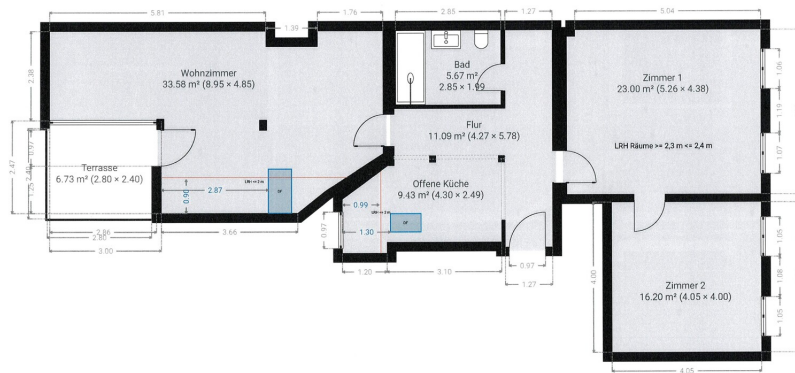
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25463010 - 10119 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: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ein erster Eindruck

Diese ruhige und gepflegte Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeitgemäßes Wohnen in einem stilvollen Ambiente am Senefelderplatz aus dem Jahr 1910 und wurde 1998 ausgebaut. Das Mehrfamilienhaus - unter Milieu- & Denkmalschutz stehend - wurde regelmäßig instand gehalten und die Wohnung im Jahr 2024 zuletzt modernisiert, so dass Sie hier in einem modernen und gepflegten Umfeld kombiniert mit klassischer Architektur einziehen können.

Der einladende Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die insbesondere in den wärmeren Monaten zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die offene Küche im Eingangsbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die alle wesentlichen Geräte sowie Stauraum für den Alltag bereithält. Ein besonderes Highlight in diesem Bereich ist das ergänzende Dachfenster, das den Küchenbereich freundlich und hell erscheinen lässt.

Zur Verfügung stehen insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Schlafzimmer bis zum Arbeits- oder Gästezimmer – bieten. Das Badezimmer wurde mit modernen Feinsteinfliesen und einer Dusche ausgestattet. Im Flur befindet sich eine separierte Abstellnische mit Waschmaschinenanschluss. Die Zimmerteilung ist ideal für Paare oder kleine Familien.

In der gesamten Wohnung wurde ein gepflegter Parkettboden verlegt, der für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Die Fenster bestehen teilweise aus doppelverglastem Holz und teilweise aus Kunststoff.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof zur Verfügung. Das Hausgeld ist auf monatlich 363,00 EUR festgesetzt (inkl. 144,67 EUR Instandhaltungsrücklage).

Diese Dachgeschosswohnung verbindet den Charme eines Altbaus mit modernisiertem Wohnkomfort.

Überzeugen Sie sich gerne persönlich bei einem Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir stehen Ihnen für alle Fragen und eine individuelle Begehung jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ausstattung und Details

- Ausgebaute Dachgeschosswohnung (1998)
- Wohnbereich mit Terrasse
- Offene Küche mit Einbauküche und zusätzlichem Dachfenster
- Bad mit Dusche und Feinsteinfliesen
- Parkettboden
- Doppelverglaste Holz- und Kunststofffenster

Objektnummer: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekannten Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg in der Nähe des Senefelderplatzes. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, die von begrünten Höfen und charmanten Altbauten geprägt ist, garantiert Wohlfühlatmosphäre. Dieser Kiez ist bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Teutoburger Platz, 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.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Station Senefelderplatz (U2) ist in unmittelbarer Nähe und bietet schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M1, M2, 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 bieten der nahegelegene Volkspark am Weinberg sowie der 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. .

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: 25463010 - 10119 Berlin – Prenzlauer Berg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
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 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.

Objektnummer: 25463010 - 10119 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](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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