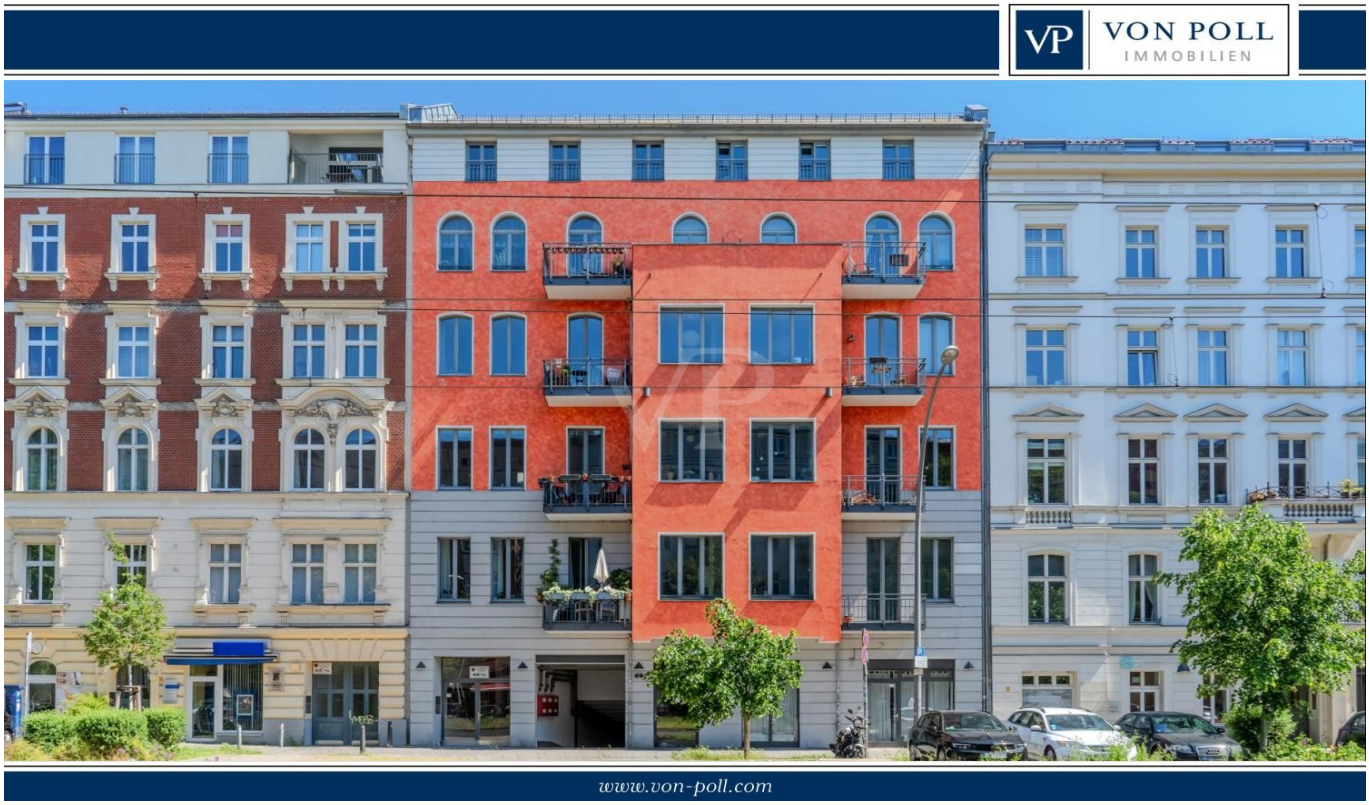
Berlin – Prenzlauer Berg

Wohntraum im EG: 2-Zimmer mit Loft-Charakter, Terrasse & Tiefgarage in Toplage Prenzlauer Berg

Objektnummer: 25463004B



KAUFPREIS: 635.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 78,69 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25463004B - 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: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	25463004B
Wohnfläche	ca. 78,69 m²
Bezugsfrei ab	01.01.2026
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1904
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	635.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89.12 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.01.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1904

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

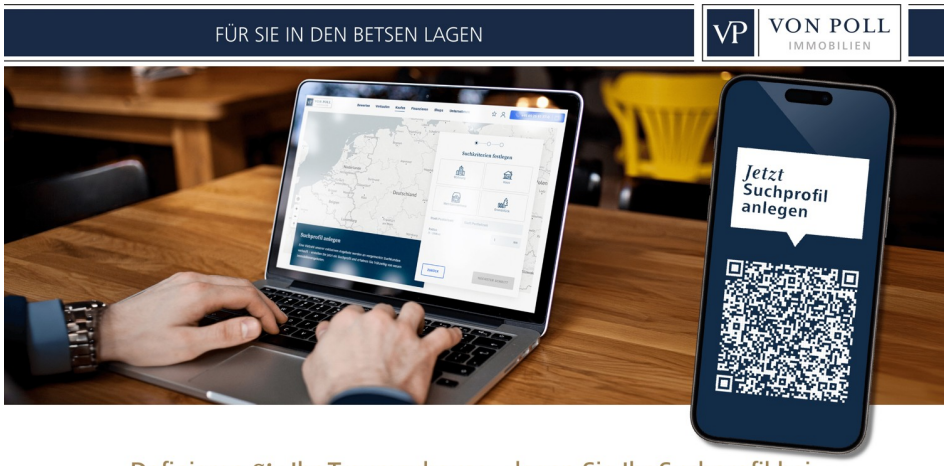
Die Immobilie

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Die Immobilie



Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Erdgeschosswohnung in einem architektonisch reizvollen Mehrfamilienhaus, das zwischen 1904 und 1907 errichtet und in den Jahren 2005 bis 2007 umfassend saniert sowie zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Historische Details wie Kappendecken und originale Stilelemente verleihen der Wohnung einen unverwechselbaren industriellen Charme, der mit moderner Ausstattung kombiniert wurde.

Die Wohnung verfügt über ca. 78,7 m² Wohnfläche und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsort verbinden möchten. Der Grundriss ist klar strukturiert: Alle Räume sind direkt über den Eingangsbereich erschlossen, was Privatsphäre und Ordnung schafft.

Herzstück der Wohnung ist das helle, großzügige Wohnzimmer, das sowohl Platz für einen Essbereich als auch für eine gemütliche Sofalandschaft bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Eine angrenzende Nische eignet sich perfekt als Arbeitsplatz im Homeoffice oder als kleine Leseecke.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist modern ausgestattet, verfügt über eine Badewanne, Handtuchheizkörper und eine elektrische Belüftung. Die separate Küche ist funktional gestaltet, mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet genügend Platz zum Kochen und Genießen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 40.000 € zusätzlich erworben werden muss. Die Tiefgarage ist sowohl über das Treppenhaus als auch den Aufzug erreichbar und sorgt für bequemes und sicheres Parken. Die gemeinschaftlichen Bereiche des Hauses präsentieren sich in gepflegtem Zustand.

Die Immobilie liegt in einem Milieuschutzgebiet, wodurch bauliche Veränderungen oder Umwandlungen nur mit Genehmigung zulässig sind. Dies schützt die gewachsene Nachbarschaft und bewahrt den besonderen Charakter des Quartiers.

Die Kombination aus historischer Substanz, urbanem Flair und moderner Ausstattung macht diese Erdgeschosswohnung zu einem attraktiven Zuhause in ruhiger und dennoch zentral angebundener Lage von Prenzlauer Berg. Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ausstattung und Details

- umfassend saniert im Jahr 2007
- erhalt historischer Elemente wie Kappendecken und originaler Stilelemente
- hochwertiges Eichenholzparkett in der gesamten Wohnung
- moderne Badezimmerausstattung: Badewanne, Handtuchheizkörper, Belüftungsanlage
- Doppel-Isolierglasfenster für gute Wärmedämmung und Schallschutz
- Zentralheizung sorgt für gleichmäßiges und angenehmes Wohnklima
- praktisch geschnittene Küche mit vollständiger Elektrogeräteausstattung
- große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- gepflegte Gemeinschaftsbereiche innerhalb der Wohnanlage
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. Kaufpreis: 40.000 €) in zentraler Lage

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem der gefragtesten Viertel von Prenzlauer Berg, einem lebendigen und vielseitigen Stadtteil im Herzen Berlins. Die Lage kombiniert urbanes Lebensgefühl mit dem typischen Charme historischer Altbauten, gewachsener Nachbarschaften und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Nur wenige Schritte entfernt laden zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Bars zum Verweilen ein. In direkter Umgebung liegen der beliebte Kollwitzplatz, die Kastanienallee, der Volkspark Friedrichshain sowie der Mauerpark mit seinem bunten Kulturprogramm. Auch Berlin Mitte mit dem Zionskirchplatz und dem Arkonaplatz ist fußläufig erreichbar, ideal für alle, die kurze Wege und ein vielseitiges Umfeld schätzen. Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung begrünte Innenhöfe, ruhige Seitenstraßen und charmante Altbauten, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die U-Bahn-Linie U2 sowie mehrere Tramlinien wie M2, M4 und M10 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen zum Alexanderplatz, zum Hauptbahnhof und in weitere Teile der Stadt.

Für Freizeit und Erholung bieten die nahegelegenen Parks zahlreiche Möglichkeiten zum Joggen, Spazierengehen oder Entspannen. Auch Fitnessstudios, Spielplätze und Sporteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet, Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Diese Immobilie verbindet den urbanen Puls der Hauptstadt mit der Gelassenheit eines gewachsenen Viertels, ein ideales Zuhause für Menschen, die das Berliner Stadtleben lieben und dennoch Wert auf Ruhe, Komfort und Stil legen.

Objektnummer: 25463004B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 89.12 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
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: 25463004B - 10405 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