

Berlin – Prenzlauer Berg

# Charmante für Kapitalanleger im gefragten Prenzlauer Berg nahe Kollwitzplatz - 2 Zimmer Wohnung

Objektnummer: 24463005W

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24463005W - 10435 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: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 24463005W |
| Wohnfläche   | ca. 57 m² |
| Zimmer       | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1910      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 399.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1999                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 57 m²                                                                 |

Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis gültig bis  | 12.07.2028 | Endenergieverbrauch         | 144.90 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1998           |

Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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



**Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Die Immobilie



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.



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

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)



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



Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ein erster Eindruck

Charmante Aussichten für Kapitalanleger in sehr gefragtem Wohnumfeld nahe Kollwitzplatz - Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im Gartenhaus (Hinterhaus).

Zum Verkauf steht eine ca. 57 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im dritten Obergeschoss in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin-Prenzlauer Berg. Zur Wohnung gehört außerdem ein Abstellraum im Kellergeschoss und der Platz im Innenhof kann gemeinschaftlich fürs Abstellen von Fahrrädern genutzt werden. Das Mehrfamilienhaus wurde 1910 in massiver Bauweise errichtet und 1999 umfassend saniert. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt.

Die Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> verteilt sich auf den Eingangsbereich beziehungsweise Flur in Badezimmer mit Badewanne und WC, Küche, Zimmer eins mit Zugang zu Zimmer zwei und Zimmer zwei. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster zum grün angelegten Innenhof.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großzügiger Abstellraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum.

Finden Sie Ihre Kapitalanlage in diesem charmant angelegten Umfeld geprägt durch gepflegte und modernisierte Mehrfamilienhäuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sondern auch eine hervorragende Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel mit direkter Verbindung zum U-Bahn-Netz. Ein großes Highlight in der unmittelbaren Umgebung ist der bekannte Kollwitzpark, welcher für viele schöne Stunden im Freien genutzt werden kann.

Die derzeitige Nettokaltmiete liegt bei 432,72 € im Monat.

Weitere Einzelheiten, Grundrisse sowie die genaue Adresse des Objekts erhalten Sie auf Anfrage.

Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- zentral gelegen
- hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personalverkehr
- charmantes Mehrfamilienhaus
- Wohnung im Gartenhaus (Hinterhaus)
- französischer Balkon

Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekanntem Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. 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 befindet sich der 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 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: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**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.

Objektnummer: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

---

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: [friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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