Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg

# Hochwertige 6-Zimmer-Wohnung in ruhiger Anwohnerstraße - stilvoll und modern leben!

***??????? ????????: 25463074***

**???? ??????: 1.850.000 EUR • ?????????: ca. 250 m² • ???????: 6**

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25463074 |
| ????????? | ca. 250 m² |
| ?????? | 1 |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 3 |
| ???? ?????????? | 1912 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 1.850.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2023 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ????????????? ????????? | KEIN |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ?? ???????

??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg

# ?? ???????

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

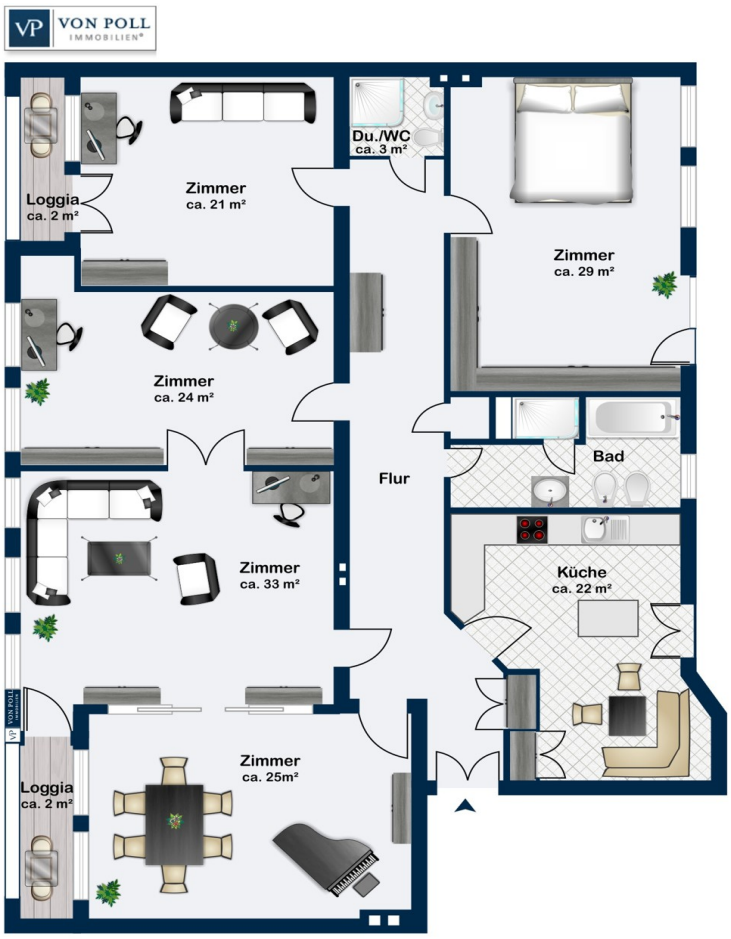
# ?? ???????

## ??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg

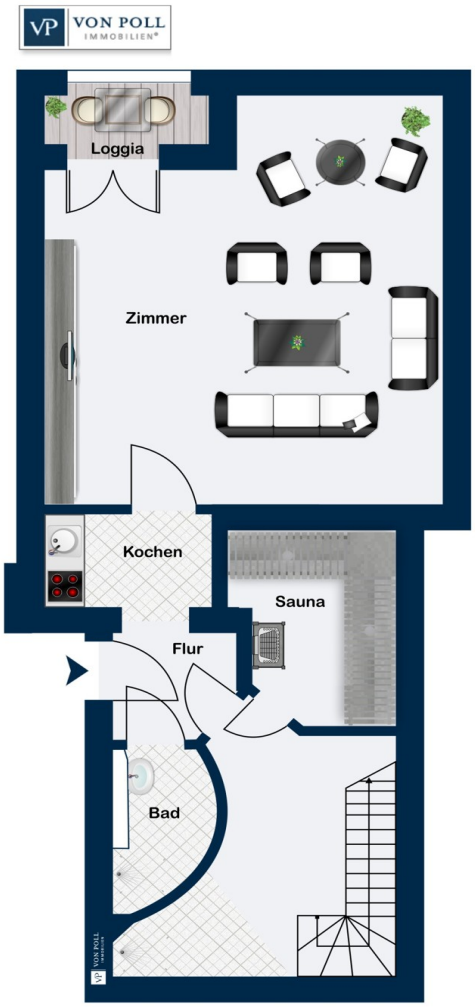
# ?? ???????

## ??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg

# ??????




Obergeschoss




Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ??? ????? ????????

Am Tor zum Prenzlauer Berg, in einer ruhigen Straße für Anwohner, befindet sich diese besondere 6-Zimmer-Wohnung, die gediegenes Altbauflair mit moderner Einrichtung harmonisch vereint. Herzlich Willkommen in der Beletage dieser herausragenden Wohnung - im stilvolle Ambiente mit hohe Decken und großen Kastenfenster mit traumhaftem Parkettfußböden. Die Garderobe am Eingang rechts bietet Platz für Ihre Kleidung und die Ihrer Gäste. Linker Hand betreten Sie das Wohnzimmer mit Zugang zu der größten von drei Loggien. Zusammen mit dem Esszimmer und seiner restaurierten Jugendstil-Decke sowie dem Arbeitszimmer bildet es eine durch die großen Doppelschiebetüren verbundene Enfilade. Weiter dem Flur folgend befinden sich auf der linken Seite der Wohnung das kleinere von zwei Schlafzimmern sowie am Ende des Flurs ein Gäste-WC mit Dusche. Zur anderen Seite, gen Osten gerichtet, liegt ein weiteres großes Schlafzimmer mit einem französischen Balkon, das eventuell in zwei kleinere Räume geteilt werden könnte. Angepasst an den historisch modernen Stil der Wohnung verfügt das auf der rechten Seite befindliche Badezimmer über Badewanne, Dampfdusche sowie Waschbecken und individuell angefertigte Möbel. Durch das große Fenster ist auch hier der Gesamteindruck hell und freundlich. Es folgen eine Abstellkammer zur Unterbringung von Haushaltsgeräten sowie die große Wohnküche, die umfassend von der renommierten Firma BAX eingerichtet wurde. Von der Küche führt Sie eine Wendeltreppe in den im Erdgeschoss gelegenen Teil der Wohnung. Hier befindet sich eine kleine Wellnessoase, bestehend aus einer großzügigen Schwalldusche und einer modernen Sauna. Durch eine Tür betritt man ein weiteres großes Zimmer mit Loggia, kleiner Küchenzeile und Duschbad. Dieser Teil der Wohnung verfügt über einen separaten Eingang vom Treppenhaus her und kann als Gästezimmer, als weiteres Kinderzimmer oder sogar als separate Wohnung genutzt werden. Dieses Zimmer bietet sogar die Möglichkeit einer weiteren Teilung. Das Objekt umfasst mithin also drei bis vier Schlafzimmer, mit Option auf Realisierung eines fünften Schlafraums. Zwei renovierte Kellerräume und der für eine E-Ladestation vorgerüsteter Tiefgaragenstellplatz (in einer nahegelegenen Immobilie) gehören ebenfalls zum Kaufobjekt und komplettieren das Angebot. Das denkmalgeschützte historische Gebäude wurde 1996 grundsaniert und in den folgenden Jahren weiter modernisiert. Diese Veränderungen reichten vom Anlegen eines Innenhofs nach dem Design der renommierten Landschaftsbauer Widenhorn, über die Abdichtung der Kelleraußenseite, die Erneuerung von Fassade und Loggien, die umfassende Restaurierung der Eingangstür, die Aufarbeitung der Fenster bis hin zur energetischen Modernisierung vermittels einer neuen Gasheizung mit Luftwärmepumpe im Jahre 2023, die mit Solarstrom betrieben wird. Dieses attraktive Domizil bietet erstklassige Möglichkeiten: als Garant für nachhaltiges Wohl- und Wohngefühl, wie auch

als ideales Ambiente für kreatives Arbeiten. Wenn das großbürgerliche Raumgefühl Ihrer Vision entsprechen, so sind wir Ihnen gerne auf dem Weg zur Verwirklichung behilflich.

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ????????????? ??? ???????

- Buchenparkett
- Fliesen in Badezimmern, Küche und Sauna
- Klimaanlage im Flur und drei weiteren Räumen
- restaurierte Jugendstil-Decke im Esszimmer
- Bad mit Badewanne und Dampfdusche
- individuell angefertigte Möbel im Master-Bad
- Gäste-WC mit Dusche im 1. Obergeschoss
- Bad mit Dusche im Erdgeschoss
- moderne Wohnküche der Firma BAX mit Keramik-Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten
- kleine Küchenzeile im Erdgeschoss
- zweifachverglaste Holzfenster
- Jalousien
- sorgfältig restaurierte Türen mit Glasscheiben im Jugendstil
- moderne Sauna mit großzügiger, stufenloser Schwalldusche
- zwei Kellerräume
- Tiefgaragenstellplatz (vorgerüstet für E-Ladestation)

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ??? ??? ??? ?????????

An der Weißenseer Spitze treffen sich Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee. Inmitten des zentral gelegenen Gebiets, in einer verkehrsberuhigten Straße gelegen, bietet die Immobilie eine unmittelbare Nähe zu den Nachbarbezirken. So verbinden sich die kulturellen und gastronomischen Vorteile des Szenebezirks Prenzlauer Bergs mit der familiären und naturnahen Atmosphäre von Pankow und Weißensee. Neu zum Leben erwachte kleine Gewerbehöfe, Künstlerateliers und Start-Up-Unternehmen prägen die Umgebung und bilden mit ihrem Flair zwischen Gelassenheit und Aufbruchsstimmung einen eigenen Mikrokosmos. In der Nachbarschaft befinden sich zahlreiche kulturelle Angebote wie die Brotfabrik, das Kino Toni am Antonplatz, das ehemalige Stummfilmkino Delphi und die Freilichtbühne Weißensee. Der namensgebende See mit zugehörigen Strandbad bietet besonders im Sommer einen willkommenen Ausgleich zum Großstadttrubel. Eine Vielzahl an Einkaufsangeboten (Denn's, Lidl, Edeka), Restaurants, Schulen, Kitas und Galerien sowie eine gute Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel runden das Angebot ab. An diesem Knotenpunkt dreier Stadtteile ist eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gewährleistet (Tram M2,M12 M13 sowie der Bus 156,158 und 255). Bis zum S-Bahnhof Prenzlauer Allee (Ringbahn) sind es nur zwei Haltestellen. Die in unmittelbarer Nähe abfahrende Straßenbahn bringt Sie nicht nur schnell zum Prenzlauer Berg, sondern auch zügig zum S-Bahn-Ring und an den Alexanderplatz.

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ????? ???????????

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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

**??????? ????????: 25463074 - 10409 Berlin - Pankow – Prenzlauer Berg**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52  ???????? - Prenzlauer Berg
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com