

Berlin – Prenzlauer Berg

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

*CODICE OGGETTO: 25463007*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 45 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25463007
Superficie netta	ca. 45 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.11.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024





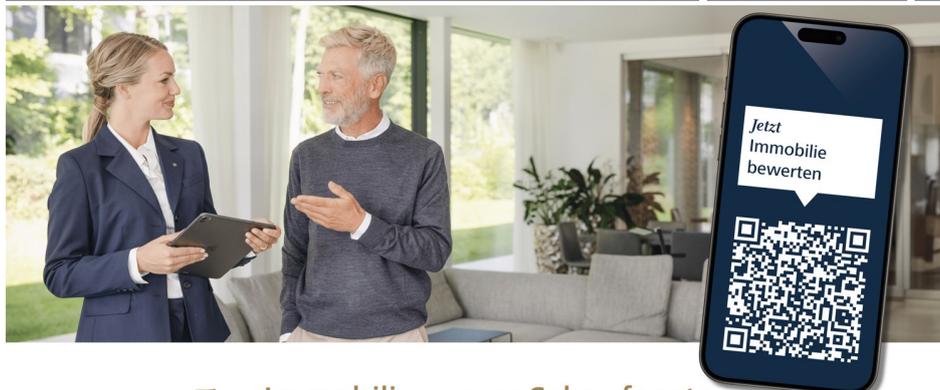

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

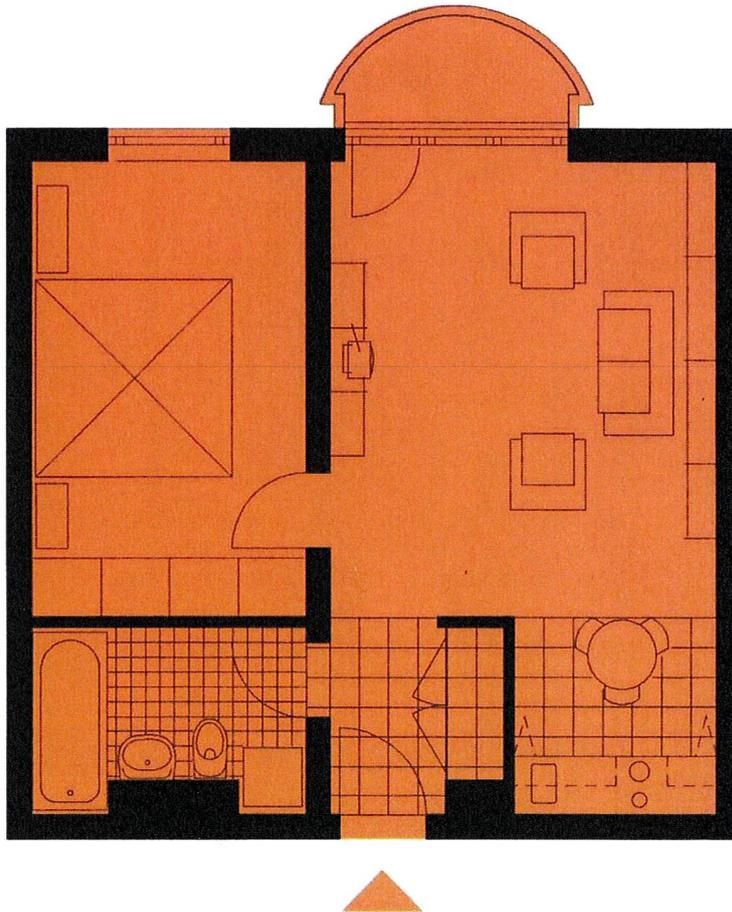


**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung liegt in einem 1996 erbauten Mehrfamilienhaus (Gartenhaus) und bietet auf ca. 45 m<sup>2</sup> 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 begehbarer 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.

CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Tutto sulla posizione

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 fußläufig 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.

**CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25463007 - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [prezlauer.berg@von-poll.com](mailto:prezlauer.berg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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