Berlin – Prenzlauer Berg

# Ideale Single-2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Lift - Nähe Mauerpark - bezugsfrei!

***Número de propiedad: 25463007A***

**PRECIO DE COMPRA:** 335.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 45 m² • **HABITACIONES:** 2

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25463007A |
| Superficie habitable | ca. 45 m² |
| Piso | 1 |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1996 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 335.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 15.11.2027 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 78.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | C |
| Año de construcción según el certificado energético | 1996 |

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

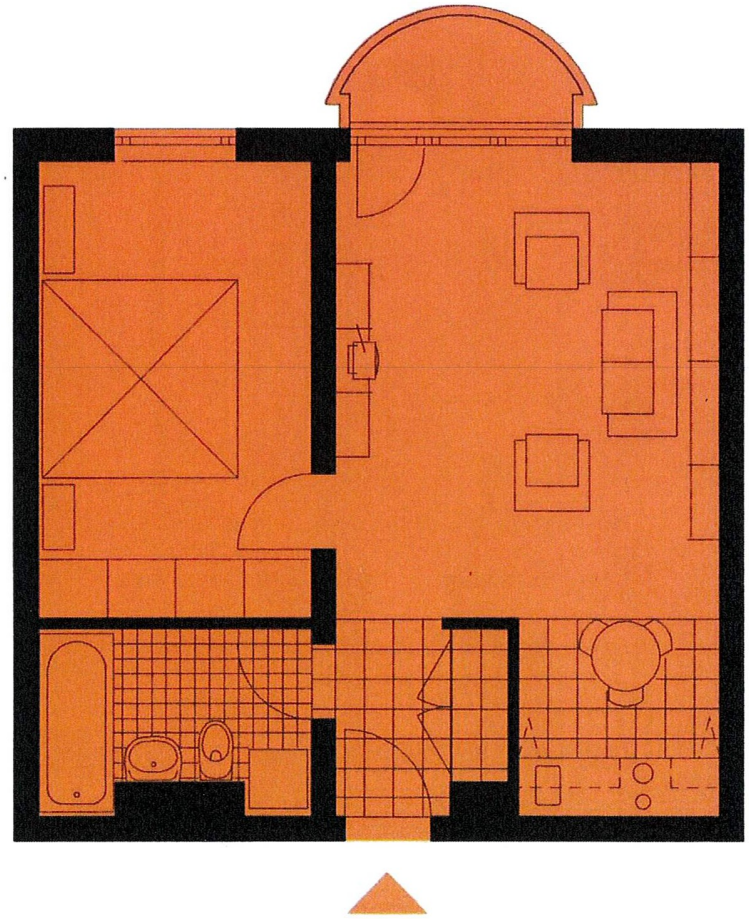
# La propiedad

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Una primera impresión

Diese gepflegte Etagenwohnung liegt in einem 1996 erbauten Mehrfamilienhaus (Gartenhaus) und bietet auf ca. 45 m² 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 begehbare 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 30.000,00 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.

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Todo sobre la ubicación

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 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 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.

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m²*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.

**Número de propiedad: 25463007A - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com