

Berlin – Prenzlauer Berg

# Cerca de Mauerpark - tranquilo apartamento de 2 habitaciones con balcón y ascensor - ¡disponible de inmediato!

*Número de propiedad: 25463007-B*



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

**PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 45 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

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

Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## De un vistazo

Número de propiedad	25463007-B	Precio de compra	329.000 EUR
Superficie habitable	ca. 45 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1996		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.11.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propiedad

VP VON POLL IMMOBILIEN

Capital MAKER-KOMPASS 1997 & SINCE  
Top-Makler Berlin ★★★★★  
Höchstnote 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

VP VON POLL IMMOBILIEN

Jetzt Immobilie bewerten

QR code

**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

Leading REAL ESTATE  
COMPANY  
OF THE WORLD®

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

Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Una primera impresión

Este apartamento, impecablemente cuidado, se encuentra en la primera planta de la casa de jardín de un edificio multifamiliar construido en 1996 y ofrece una distribución compacta y bien diseñada en aproximadamente 45 metros cuadrados de espacio habitable. Es ideal para personas solteras o parejas que buscan un hogar cómodo. La propiedad está desocupada. El apartamento cuenta con dos habitaciones: un dormitorio y un amplio salón con cocina americana. Esto proporciona un amplio espacio para una cómoda zona de estar y un comedor. El balcón orientado al sur/oeste, accesible desde el salón, invita a relajarse o disfrutar de una copa de vino. La cocina está equipada y el baño cuenta con bañera. El suelo laminado en el salón crea un ambiente cálido, mientras que la cocina, el pasillo y el baño están alicatados. Todas las ventanas del apartamento son de PVC con doble acristalamiento, lo que contribuye a su excelente eficiencia energética. Se accede fácilmente en ascensor, excepto el acceso al balcón. Hay disponible una plaza de aparcamiento subterráneo dúplex para un coche por un suplemento de 20.000 €. Actualmente está alquilado, pero el propietario puede usarlo. Otra ventaja de la propiedad es la renovación completa de las contrahuellas este año. Esta medida ha incrementado aún más el valor del apartamento. La calefacción, incluido el suministro de agua caliente, es central. Un sótano ofrece espacio de almacenamiento. La cuota mensual es de 300,65 € (incluidos 62,96 € de reserva de mantenimiento). Se dispone de fondos de reserva. En resumen, este apartamento ofrece una combinación ideal de funcionalidad y comodidad. Es ideal para quienes valoran una ubicación céntrica con buenas infraestructuras, pero buscan un hogar tranquilo.

Número de propiedad: 25463007-B - 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: 25463007-B - 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: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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