

Berlin - Prenzlauer Berg

## Proceso de licitación: Exclusivo apartamento de 6 habitaciones con jardín y terraza en una ubicación privilegiada en Berlín.

Número de propiedad: 25463014B



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 234,64 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5

**Número de propiedad: 25463014B - 10439 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: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## De un vistazo

Número de propiedad	25463014B	Precio de compra	A petición
Superficie habitable	ca. 234,64 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	6.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2012	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	57.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	26.02.2032	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad



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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professionelle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

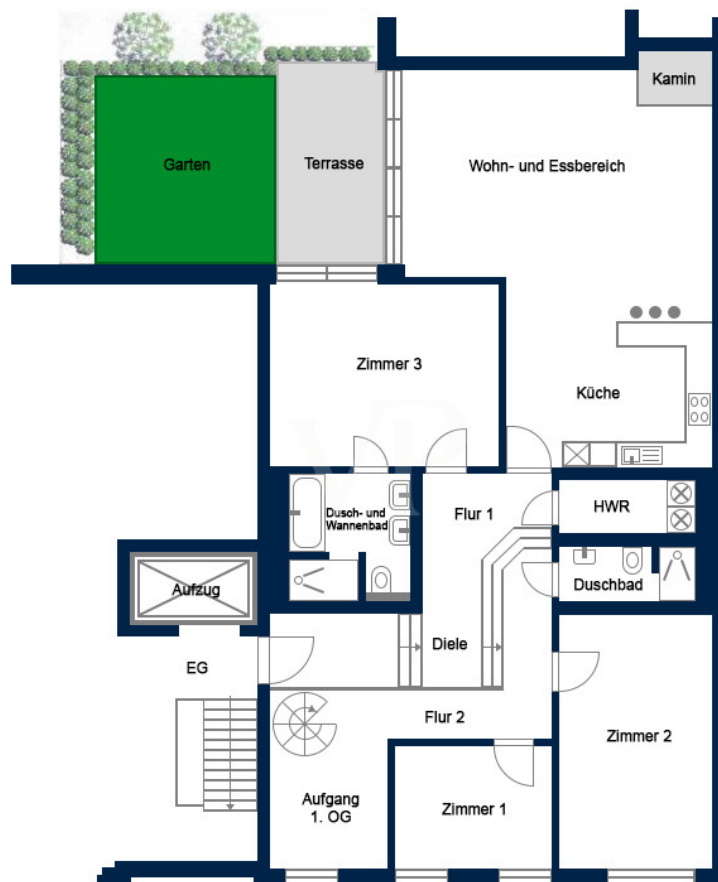
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

Número de propiedad: 25463014B - 10439 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: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Una primera impresión

**Nota sobre el proceso de licitación:** La venta de esta propiedad se realizará mediante licitación. No se ha establecido un precio fijo de compra. Los interesados tienen la oportunidad de presentar una oferta de compra. El propietario se reserva el derecho de aceptar o rechazar cualquier oferta a su discreción. No hay obligación de vender, ni siquiera al mejor postor. Bienvenido a este exclusivo dúplex en el codiciado distrito de Prenzlauer Berg, uno de los barrios más codiciados de Berlín. Con aproximadamente 235 m<sup>2</sup> de superficie habitable, esta exclusiva propiedad ofrece amplio espacio para una vida cómoda, ideal para familias o hogares multigeneracionales. También ofrece posibilidades ideales para autónomos que deseen combinar vida y trabajo. El apartamento se encuentra en un edificio plurifamiliar bien mantenido en una zona residencial tranquila y céntrica. La espaciosa entrada en la planta baja transmite una sensación de amplitud y estilo. Desde aquí se puede acceder a todas las estancias de este nivel. Tres dormitorios ofrecen opciones de uso flexibles. Dos dan a la calle, mientras que el tercero, con baño privado, da al jardín. El elegante baño en suite cuenta con ducha a ras de suelo, bañera y grifería de alta calidad. Además de los dormitorios, la planta baja cuenta con un moderno baño de invitados con ducha, un práctico trastero y una cocina americana equipada con vistas al luminoso salón. Desde aquí, un camino conduce a la soleada terraza con acceso al jardín, ideal para relajarse al aire libre. Una escalera de caracol conecta la entrada con la planta superior. Aquí, una galería abierta con vistas a la Wichertstraße es ideal como sala de trabajo o como un elegante refugio. El pasillo conduce a un baño interior con dos lavabos, toallero calefactado, ducha a ras de suelo y bañera, así como a un trastero con conexión para lavadora. Al final del pasillo se encuentran otro dormitorio y un salón adicional, ambos con vistas a la vegetación circundante y a la calle. La propiedad cuenta con impresionantes características como calefacción por suelo radiante, suelos de parquet de roble de alta calidad y ventanas de doble acristalamiento con marcos de aluminio. Los ventanales de suelo a techo en la planta superior y algunos en la planta baja crean un ambiente luminoso y acogedor. Una chimenea de leña en el salón proporciona una cálida calidez. Dos trasteros, un sótano privado, una plaza de aparcamiento subterráneo y un espacio para guardar bicicletas en el edificio ofrecen mayor comodidad. Un ascensor en la escalera facilita el acceso a todas las plantas. Este apartamento combina amplitud, elegancia y estilo de vida urbano en una de las zonas más codiciadas de Berlín.

**Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Detalles de los servicios**

- **gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger und attraktiver Wohnlage**
- **großzügige Maisonettewohnung mit ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen**
- **zwei separate Eingangsbereiche**
- **große Wohnküche im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten**
- **helles und großzügiges Schlafzimmer mit Bad en suite sowie Zugang zur Sonnenterrasse mit Gartenzugang**
- **insgesamt 3 moderne Badezimmer, jeweils mit Dusche und Handtuchheizkörper, zwei davon zusätzlich mit Badewanne**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehmes Wohnklima**
- **hochwertiges Eichenholzparkett in den Wohnräumen**
- **doppeltisoliertverglaste Fenster mit Alurahmen und bodentiefe Fenster im 1. Obergeschoss und teilweise im Erdgeschoss für optimale Lichtverhältnisse**
- **innenliegende Treppe verbindet die beiden Etagen harmonisch miteinander**
- **Holzkaamin im Wohnzimmer für gemütliche Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit**
- **jeweils ein Abstellraum auf beiden Etagen bietet zusätzlichen Stauraum**
- **Aufzug im Treppenhaus vorhanden – komfortabler Zugang zur Wohnung**
- **Tiefgaragenstellplatz inklusive**
- **eigenes Kellerabteil vorhanden**
- **Fahrradabstellmöglichkeit im Haus**

**Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Prenzlauer Bergs, in einem charmanten Kiez zwischen Humannplatz und Helmholtzplatz. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Gründerzeithäusern, begrünten Straßen und einer angenehmen Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Der Kiez zählt zu den beliebtesten Quartieren Berlins. Hier verbinden sich das historische Flair der Jahrhundertwende mit dem lebendigen Charakter der Gegenwart. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Kultureinrichtungen, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme verleihen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu bekannten Orten wie dem Helmholtzplatz, dem Kollwitzplatz und dem Mauerpark, die zu den beliebtesten Treffpunkten des Stadtteils gehören.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die S- und U-Bahn sorgen für eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und andere Stadtteile. Der nächste S- und U-Bahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Versorgung im Alltag ist optimal. Kitas, Schulen, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Damit vereint dieser Standort urbanes Leben, historische Bausubstanz und eine hohe Lebensqualität – ein idealer Ort für alle, die das authentische Berliner Lebensgefühl schätzen.

**Número de propiedad: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25463014B - 10439 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)**