

Berlin – Prenzlauer Berg

## Charmant appartement de 2 pièces pour investisseurs dans le quartier recherché de Prenzlauer Berg, près de Kollwitzplatz

CODE DU BIEN: 24463005W

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24463005W
Surface habitable	ca. 57 m²
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1910

Prix d'achat	399.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1999
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 57 m²

CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.07.2028	Consommation finale d'énergie	144.90 kWh/m²a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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



CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN**

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 030 - 66 52 70 00**



Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
EXPERIENCES  
IN THE WORLD

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



**CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Une première impression

Charmant investissement dans un quartier résidentiel très prisé près de Kollwitzplatz : appartement T3 (deux pièces) dans un immeuble avec jardin (bâtiment arrière). À vendre : un appartement T3 d'environ 57 m<sup>2</sup> au troisième étage, idéalement situé au cœur de Berlin-Prenzlauer Berg. L'appartement comprend également une cave et une cour intérieure pouvant servir de parking à vélos commun. Construit en 1910 selon des méthodes de construction robustes, l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 1999. L'ensemble est en excellent état. La surface habitable d'environ 57 m<sup>2</sup> se compose d'une entrée/couloir, d'une salle de bains avec baignoire et WC, d'une cuisine, d'une première chambre avec accès à la seconde et d'une seconde chambre. La salle de bains dispose d'une fenêtre donnant sur la cour paysagée. Une cave spacieuse et un local à vélos commun se trouvent au sous-sol. Saisissez cette opportunité d'investissement dans ce quartier charmant, caractérisé par des immeubles d'appartements bien entretenus et modernes. À proximité immédiate, vous trouverez des commerces de proximité ainsi qu'une excellente desserte par les transports en commun, notamment un accès direct au métro. Le célèbre parc Kollwitz, idéal pour profiter du plein air, est un atout majeur. Le loyer net actuel est de 432,72 € par mois. Des informations complémentaires, les plans et l'adresse exacte du bien sont disponibles sur demande.

CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Détails des commodités

AUSSTATTUNG:

- zentral gelegen
- hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personalverkehr
- charmantes Mehrfamilienhaus
- Wohnung im Gartenhaus (Hinterhaus)
- französischer Balkon

**CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekanntem Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. 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 befindet sich der 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 Traumimmobilie 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.

**CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24463005W - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

---

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: [friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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