Berlin – Prenzlauer Berg

Historischer Stuckaltbau in Premiumlage – 4-Zimmer-Wohnung nahe dem Wasserturm im Prenzlauer Berg

CODE DU BIEN: 24463007B

PRIX D'ACHAT: 1.045.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 110 m² • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

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

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24463007B
Surface habitable	ca. 110 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1890

Prix d'achat	1.045.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.04.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.20 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La propriété

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52| 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La propriété

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La propriété

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La propriété

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Une première impression

Die angebotene Immobilie befindet sich in hervorragender Lage im beliebten und renommierten Stadtteil Prenzlauer Berg. In einer ruhigen Seitenstraße der Prenzlauer Allee liegt die großzügige Beletagewohnung mit einer Wohnfläche von 110 m², gelegen in einem Altbau aus dem Jahr 1890. Durch die Zusammenführung zweier Wohneinheiten entstand eine weitläufige 4-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern, einer Küche, einem Wannenbad sowie einem Gäste-WC.

Die Beletage, traditionell die vornehmste Etage eines städtischen Wohnhauses, zeichnet sich durch hohe Decken, große Fenster, kunstvolle Stuckverzierungen und repräsentative Räume aus. Diese klassischen Merkmale spiegeln sich auch in dieser Altbauwohnung wider. Ein durchgehender Dielenboden verleiht der gesamten Wohnung einen eleganten und zeitlosen Charakter. Die hohen Decken sowie die aufwändig gestalteten Stuckelemente in Wohn- und Schlafräumen unterstreichen das stilvolle Ambiente dieses Wohntraums.

Die Wohnung bietet aufgrund des durchdachten Grundrisses ausreichend Platz für größere Familien. Eine der früheren Küchen wurde in ein zusätzliches Schlafzimmer mit Hochbett umgewandelt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großzügiges Wohnzimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof, eine separate Küche sowie zwei Flure. Zwei separate Kellerabteile gehören ebenfalls zur Einheit und bieten praktischen Stauraum in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Im Jahr 1992 wurde eine moderne Heiztherme installiert, 2012 erfolgte eine umfassende Renovierung der Wohnung. 2023 wurde das Treppenhaus im Vorderhaus erneuert, ebenso wurden die straßenseitigen Fenster im selben Jahr ausgetauscht. Derzeit befindet sich die Hofsanierung in Planung.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung und das Haus in einem gepflegten Zustand. Mit einer gelungenen Kombination aus historischen Elementen und modernem Wohnkomfort bietet sie eine attraktive Option für Käufer, die den besonderen Charme einer Altbauwohnung zu schätzen wissen.

Bei weiterführenden Fragen zur Immobilie oder wenn Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns telefonisch oder per E-Mail zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen nähere Informationen bereitzustellen und Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen.

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Détails des commodités

- zentrale Lage im berühmten und beliebten Prenzlauer Berg
- gelegen in der Bel Etage (extra hohe Decken)
- großzügige 110 m², 4 Zimmerwohnung (2 Wohnungen zusammengelegt)
- 2 Zugänge zu der Wohnung
- Gäste-WC
- Dielenfußboden in der gesamten Wohnung
- herrschaftlicher Stuck im Wohn- und Schlafbereich
- 2 Kellerabteile
- Hofsanierung wird aktuell geplant
- 2023 Fenster straßenseitig ausgetauscht (Isoglas-Kunststofffenster) und Renovierung des Treppenhauses im Vorderhaus
- 2012 Renovierung der Wohnung
- 1992 Therme eingebaut

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Tout sur l'emplacement

Entdecken Sie dieses charmante Juwel im Herzen von Berlins schönstem Bezirk, Prenzlauer Berg. Diese exquisite 4-Zimmer-/2-Bad-Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Der Kollwitzkiez besticht durch seine erhaltene Gründerzeitarchitektur, grüne Seitenstraßen und eine lebendige Nachbarschaft voller trendiger Cafés, Restaurants und Boutiquen.

Hier verbindet sich das Ambiente der Gründerzeit mit dem geschäftigen Treiben unserer Zeit. Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekannten Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. Dieser Kiez ist dafür bekannt 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.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Winskiez, die Oderberger Straße, die Kastanienallee, der Kollwitzplatz, der Wasserturm von Prenzlauer Berg sowie der Volkspark Friedrichshain und der weltberühmte Mauerpark, beliebte Treffpunkte für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Senefelderplatz (U2) oder Eberswalder Straße (U2) sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten 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.

Diese Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Sie in den nahegelegenen Parks spazieren gehen, joggen oder eines der Fitnesscenter besuchen möchten – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Ihre Traumimmobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen ist, 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: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2030.
Endenergiebedarf beträgt 171.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 24463007B - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Contact

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

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

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

www.von-poll.com