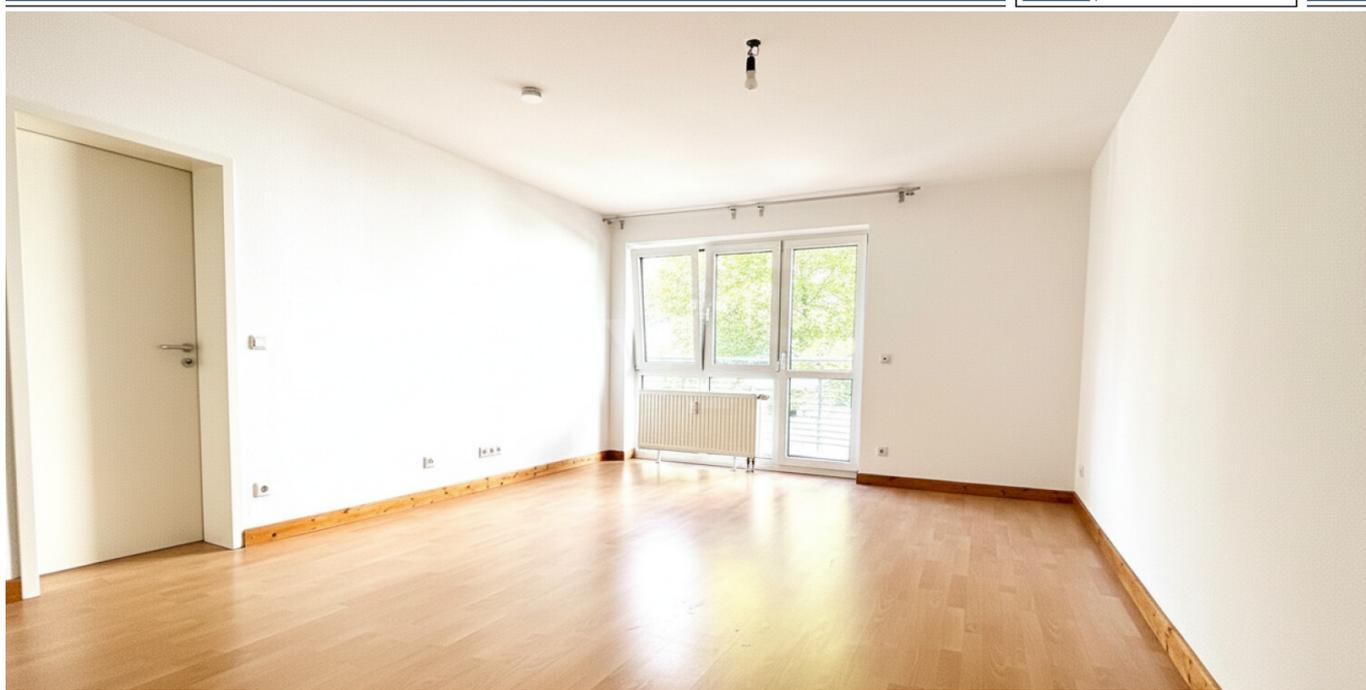


Berlin – Prenzlauer Berg

# À proximité de Mauerpark - appartement calme de 2 pièces avec balcon et ascenseur - disponible immédiatement !

CODE DU BIEN: 25463007-B



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

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25463007-B - 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: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25463007-B
Surface habitable	ca. 45 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.11.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

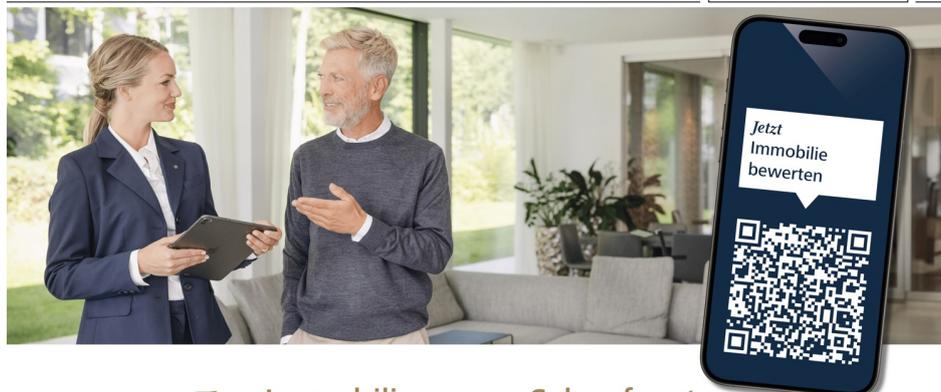
**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ 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



**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

**CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Une première impression

Ce charmant appartement, situé au premier étage d'un immeuble de 1996 avec jardin, offre une surface habitable d'environ 45 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une distribution compacte et bien agencée. Idéal pour une personne seule ou un couple à la recherche d'un logement confortable, il est actuellement vacant. L'appartement comprend deux pièces : une chambre et un séjour spacieux avec cuisine ouverte. Cet espace permet d'aménager un coin salon et un coin repas. Le balcon exposé sud-ouest, accessible depuis le séjour, invite à la détente ou à savourer un verre de vin. La cuisine est entièrement équipée et la salle de bains dispose d'une baignoire. Le parquet stratifié du séjour crée une ambiance chaleureuse, tandis que la cuisine, le couloir et la salle de bains sont carrelés. Toutes les fenêtres sont à double vitrage en PVC, contribuant à l'excellente performance énergétique de l'appartement. L'appartement est facilement accessible par ascenseur, à l'exception de l'accès au balcon. Une place de parking souterrain double pour une voiture est disponible en option pour 20 000 €. Actuellement loué, cet appartement peut être occupé par son propriétaire. La rénovation complète des gaines techniques, achevée cette année, constitue un autre atout majeur, valorisant davantage le bien. Le chauffage, incluant la production d'eau chaude sanitaire, est centralisé. Une cave offre un espace de rangement. Les charges mensuelles s'élèvent à 300,65 € (dont 62,96 € pour le fonds de réserve). Ce fonds est constitué. En résumé, cet appartement offre un parfait équilibre entre fonctionnalité et confort. Il conviendra parfaitement aux personnes appréciant un emplacement central et bien desservi, tout en recherchant le calme.

CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Tout sur l'emplacement

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 fußläufig 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.

CODE DU BIEN: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Plus d'informations

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 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: 25463007-B - 10435 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](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

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

---

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