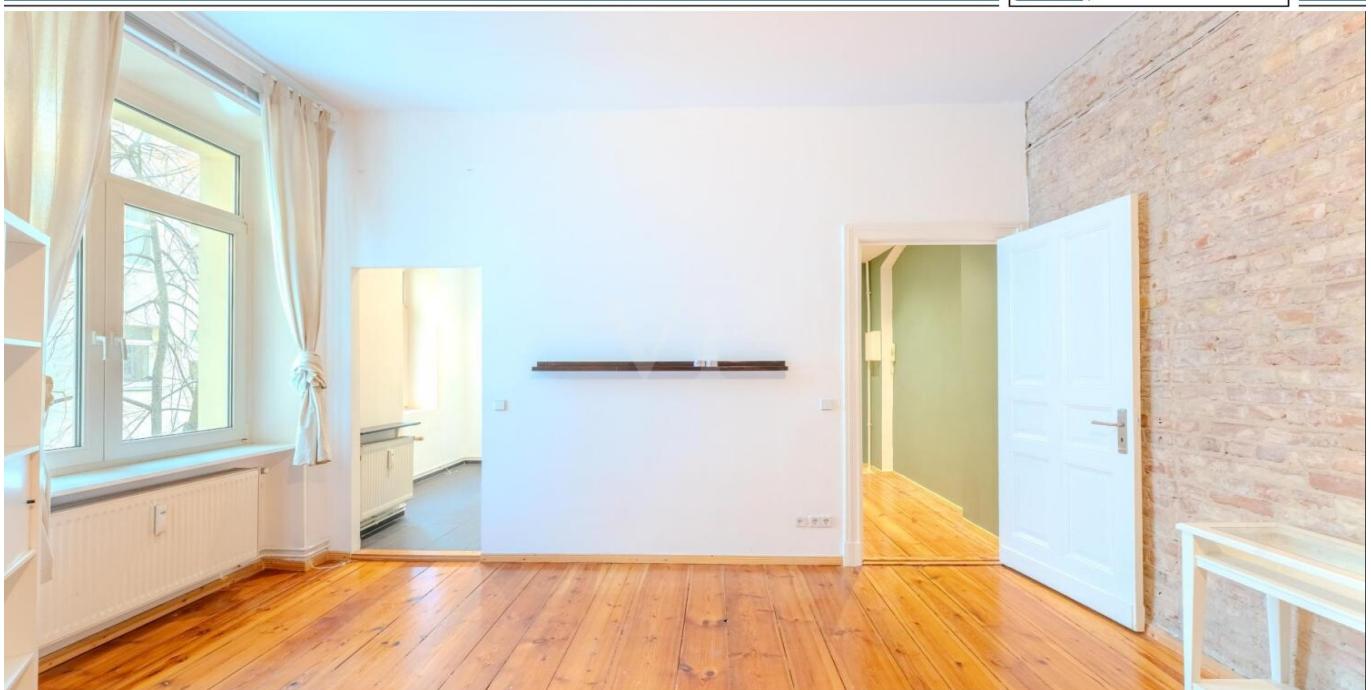


Berlin – Prenzlauer Berg

# Appartement 1 pièce spacieux et calme près de Schönhäuser Allee - disponible immédiatement !

**CODE DU BIEN: 25463013-A**



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

**PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 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: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25463013-A	Prix d'achat	298.000 EUR
Surface habitable	ca. 44 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1900		



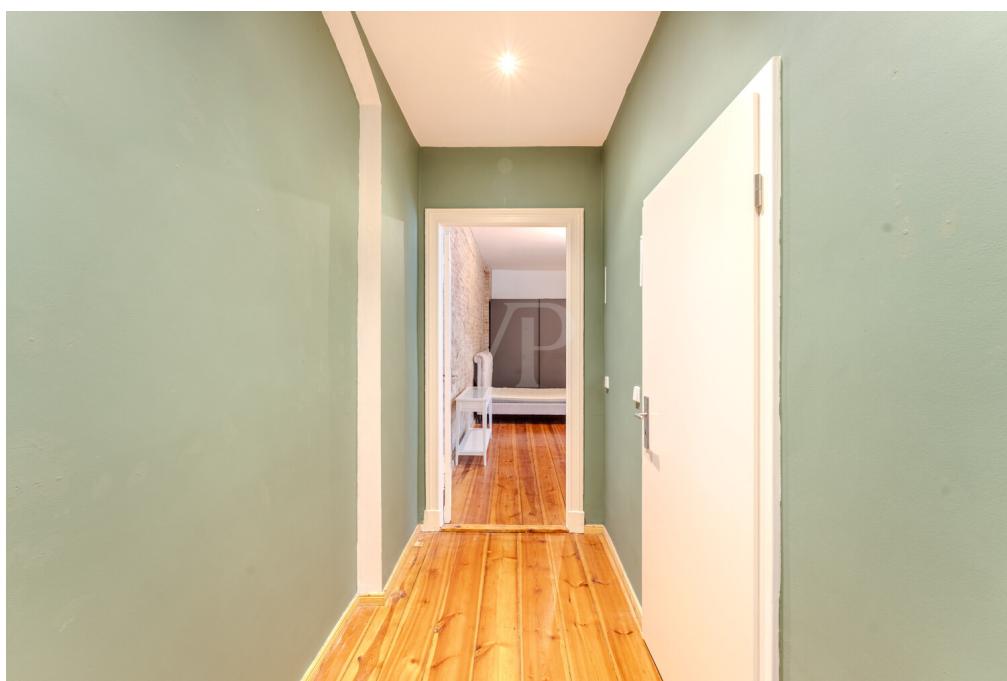
**CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2028	Consommation finale d'énergie	117.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



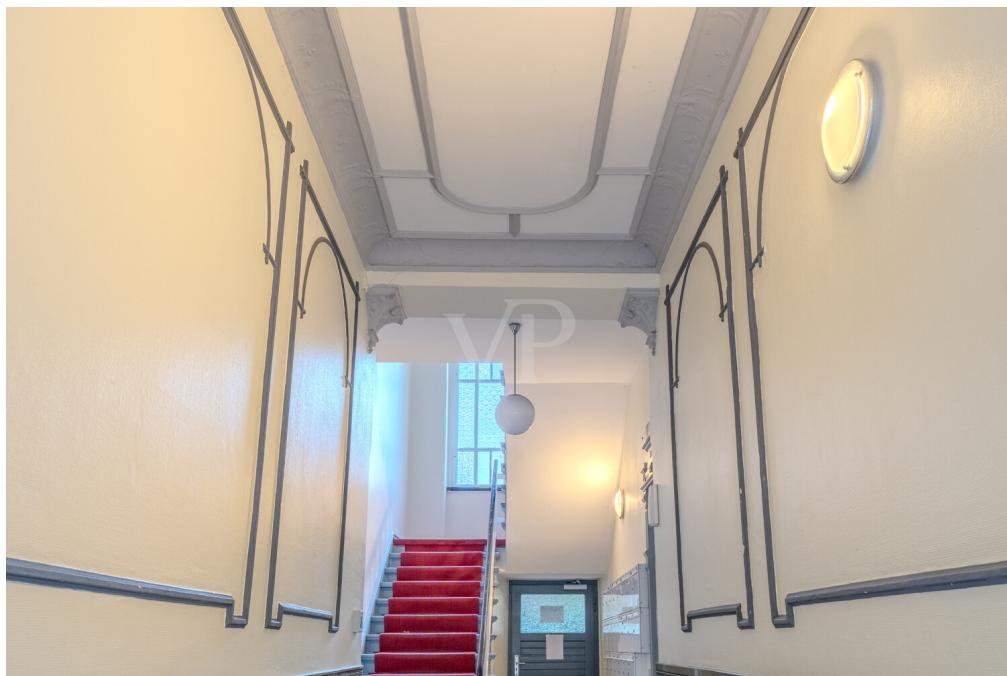
CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## La propriété

**Capital MAKER-KOMPASS**  
Top-Makler Berlin  
Höchstnote für von Poll Immobilien Pankow

**BELLEVUE Best Property Agents 2024**

**Professionalle 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 –  
Professionalle 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  
MAKERS  
OF THE WORLD®

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

**CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Une première impression

Ce studio calme d'environ 44 m<sup>2</sup>, situé dans un immeuble ancien bien entretenu, offre une opportunité de vie attrayante à proximité des arcades de la Schönhauser Allee. Il se trouve à quelques pas des stations de S-Bahn et de U-Bahn, au cœur de Prenzlauer Berg (quartier résidentiel protégé). L'appartement est situé au deuxième étage de l'aile droite d'un immeuble collectif construit vers 1900 – un bâtiment d'époque typique avec une hauteur sous plafond d'environ 3,20 m. Le studio dispose d'une pièce spacieuse avec murs en briques apparentes et parquet, pouvant être aménagée selon vos envies en espace de vie et de couchage, et offrant une atmosphère chaleureuse et accueillante. La cuisine séparée avec coin cuisine offre un espace généreux pour cuisiner et prendre ses repas. La salle de bains, modernisée en 2014, est équipée d'une douche. Les fenêtres à double vitrage laissent entrer une belle lumière naturelle, et des carreaux intemporels habillent la cuisine et la salle de bains. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz, qui fournit également l'eau chaude. De plus, une cave et un local à vélos dans la cour sont à disposition. Les charges mensuelles s'élèvent à 148,00 € (dont 7,58 € pour la réserve d'entretien). L'appartement a été modernisé en 2014. L'immeuble a été entièrement rénové en 1995/1996, avec notamment l'aménagement des combles. Son emplacement offre un accès facile aux commodités du centre-ville et aux transports en commun, tels que la ligne de métro U2 et le Ringbahn (S-Bahn). Commerces, restaurants et autres commodités sont à proximité immédiate. Cet appartement est particulièrement adapté aux personnes seules ou aux étudiants recherchant un logement bien entretenu en milieu urbain. Vous profiterez des avantages d'un appartement moderne et compact, à l'agencement optimisé. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même le potentiel de ce bien. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

**CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Détails des commodités

- Wohnung im Seitenflügel
- Küche mit Küchenzeile
- Backsteinmauer - Freilegung 2017
- Deckenhöhe bis zu ca. 3,20 m
- Dielenboden / Fliesen
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Bad mit Dusche - modernisiert 2014
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

**CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße in der Nähe der Schönhauser Allee Arcaden (Milieuschutz-Gebiet) im Bezirk Prenzlauer Berg, einem der Szenebezirke von Berlin. Er ist geprägt von überwiegend fünfgeschossigen Altbauten, die vor 1948 entstanden sind.

Im Süden grenzt der Bezirk an Friedrichshain-Kreuzberg, im Südwesten an Mitte, im Osten an Lichtenberg und im Nordosten an Weißensee und Pankow.

Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie alle fußläufig - somit ist der Prenzlauer Berg hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Hier verkehren zahlreiche Busse, Trams sowie S- und U-Bahnen. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte, Restaurants und Bars befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 117.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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

**CODE DU BIEN: 25463013-A - 10439 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)