

Berlin - Prenzlauer Berg

# Modernes 3-Zimmer-Familiendomizil mit Sonnenbalkon, Lift und Tiefgarage

CODE DU BIEN: 26463006



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

**PRIX D'ACHAT: 589.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 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: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26463006</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>5</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2002</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>589.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Étage</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	49.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2027	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## La propriété



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER BERLIN  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

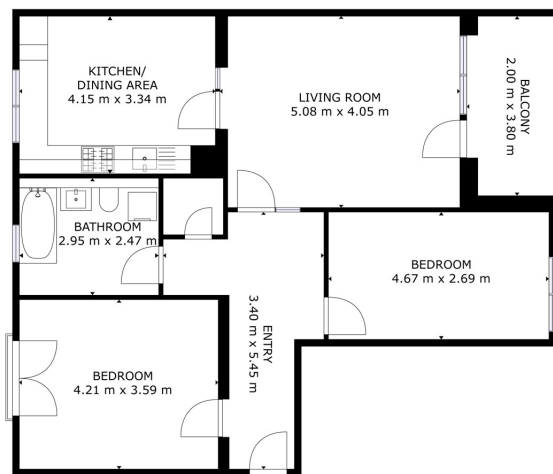
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg

## Plans d'étage



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA  
EXCLUDED AREAS: BALCONY: 7 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 85 m<sup>2</sup>  
SIZES AND CONVERSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



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: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Une première impression

Diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich in der 5. Etage eines gepflegten, sechsgeschossigen Wohnhauses aus dem Jahr 2002 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und gehobenem Ausstattungsstandard. Ein Lift sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung und unterstreicht den komfortablen Charakter des Hauses. Auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, eine Diele, ein modernes Tageslichtbad, eine großzügige Wohnküche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Der helle, nach Süden ausgerichtete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Dieser erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein. Ein Balkonkraftwerk ergänzt die Wohnung um eine zeitgemäße und nachhaltige Komponente und eine elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für eine ausgewogene Beschattung.

Die moderne Wohnküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet ein ansprechendes Umfeld für gemeinsames Kochen und Genießen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch angenehme Proportionen und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder komfortables Arbeitszimmer.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten, modernen Stil. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzliche Staufläche im Alltag schafft.

Ein Smart-Home-System sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und unterstreicht den modernen Anspruch der Wohnung. Zur Immobilie gehören außerdem ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil, das zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Hab und Gut bietet.

Gemeinschaftlich stehen den Bewohnern zudem ein Trockenraum sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller zur Verfügung. Der eingefriedete und begrünte Innenhof, der auch mit einem großzügigen Spielplatz ausgestattet ist, steht ausschließlich den Bewohnern der Anlage zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit Komfort und Qualität verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Détails des commodités**

**Hochwertige, sofort bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg  
Nord-Süd-Ausrichtung**

**Wohnzimmer mit Sonnenbalkon, elektrischer Markise und Balkonkraftwerk**

**Smart-Home-System zur Steuerung von Heizung, Beleuchtung und elektrischen Rollläden  
(Südseite)**

**CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Straße mit Grünflächen und bietet dadurch ein gepflegtes, zurückgezogenes Umfeld innerhalb eines zentral gelegenen Stadtbereichs.

Die Umgebung ist geprägt von moderner Wohnbebauung, gewachsenen Kiezstrukturen und einer sehr guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Dienstleister sowie Fitness- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch der Volkspark Friedrichshain liegt nicht weit entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In der Umgebung befinden sich verschiedene Tram- und S-Bahn-Anbindungen, darunter die Ringbahn sowie mehrere Straßenbahnlinien, wodurch sowohl der Alexanderplatz als auch weitere zentrale Stadtlagen schnell erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, guter Nahversorgung und ruhigem Wohnen an der Grenze zwischen den beliebten Stadtteilen Prenzlauer Berg und Friedrichshain.

**CODE DU BIEN: 26463006 - 10249 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Plus d'informations**

**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: 26463006 - 10249 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)**