

Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

# Luxuriöse 3 - Zimmer Wohnung am Volkspark Friedrichshain

**CODE DU BIEN: 26071030**



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

**PRIX DE LOYER: 2.085 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - 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: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## En un coup d'œil

|                        |  |                           |                                  |
|------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26071030                                   | Prix de loyer             | 2.085 EUR                        |
| Surface habitable      | ca. 100 m <sup>2</sup>                     | Coûts supplémentaires     | 510 EUR                          |
| Pièces                 | 3  | Type                      | Etage                            |
| Chambres à coucher     | 2  | État de la propriété      | Bon état                         |
| Salles de bains        | 1  | Technique de construction | massif                           |
| Année de construction  | 2009                                       | Aménagement               | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 200 EUR (Location) |                           |                                  |

CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Télé                 | Consommation finale d'énergie                         | 70.00 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 10.03.2035           | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Chauffage à distance | Année de construction selon le certificat énergétique | 2009                                  |

CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

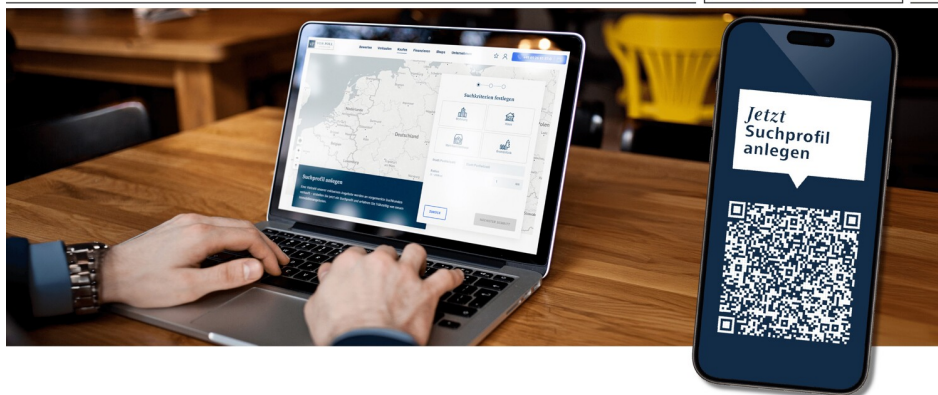
## La propriété



CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - 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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 1000  
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: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## Une première impression

In einem 2009 fertiggestellten und gepflegten Gebäude erwartet Sie diese gehoben ausgestattete Etagenwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Raumaufteilung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Darüber hinaus steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Die Raumhöhe von 3,00 Metern verleiht allen Räumen ein bemerkenswertes Raumgefühl, während die Durchgangshöhe der Türen mit 2,11 Metern für zusätzliche Großzügigkeit sorgt. Sowohl im Wohnzimmer als auch in weiteren Bereichen sorgen bodentiefe Fenster mit Zweifachverglasung für ein äußerst helles und angenehmes Wohnambiente. Elektrische Außenjalousien ermöglichen komfortablen Sonnenschutz und Privatsphäre.

Der Eingangsbereich des Hauses führt zu einem repräsentativen Entrée mit großzügigen Fensterelementen, die viel Licht hereinlassen und den Blick ins Grüne öffnen. Im Inneren der Wohnung erwarten Sie Eichenparkettböden, die für eine warme und hochwertige Atmosphäre sorgen. Dies zeigt sich insbesondere im Wohnbereich, Flur und den angrenzenden Räumen.

Die Küche ist separat angeordnet und kann bei Bedarf abgetrennt werden. Hochwertige Einbauten und eine separate Belüftung im Küchenbereich tragen zum Komfort bei. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur Süd-Loggia (8 m<sup>2</sup>) mit Sicht auf den Volkspark Friedrichshain bietet.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und vereint eine Badewanne mit einer

bodengleichen Dusche. Zwei Waschtische bieten genügend Komfort für den Alltag. Sowohl im Badezimmer als auch im Gäste-WC finden Sie eine hochwertige Ausstattung. Für praktischen Nutzen steht zusätzlicher Stauraum in einem separat zugänglichen Raum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine zur Verfügung.

Technisch ist die Wohnung mit CAT 7 Netzwerkdosen zeitgemäß ausgestattet. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt ein separater Mieterkeller mit eigenem Elektroanschluss. Die Video-Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Das Gebäude verfügt über einen begrünten, offenen Innenhof, der einen angenehmen Aufenthaltsort im Freien bietet.

Im Nachbargrundstück steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, welcher mit der Wohnung vermietet wird.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## Détails des commodités

- hochwertiger Eingangsbereich
- Aufzug
- 3,00 m Raumhöhe
- 2,11 m Durchgangshöhe der Türen
- bodentiefe Fenster mit Zweifachverglasung
- elektrische Außenjalousien
- separate Belüftung im Küchenbereich
- Parkett (Eichenholz, geölt)
- große Süd-Loggia (8 m<sup>2</sup>) und Nord-Balkon (5 m<sup>2</sup>)
- Dusch-/Wannenbad
- bodengleiche Dusche
- Gäste - WC
- separater Raum mit WM-Anschluss
- Netzwerkdosen CAT 7
- Mieterkeller mit Elektroanschluss
- Gegensprechanlage
- begrünter, offener Innenhof

**CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Wohnung liegt in einem der beliebtesten Wohnlagen Berlins: der Prenzlauer Berg.

Besonders junge Menschen und vor allem Familien zieht es in den Berliner Ortsteil, der mit rund 157.000 Einwohnern auf einer Fläche von knapp elf Quadratkilometern zu den am dichtesten besiedelten Ortsteilen der Hauptstadt zählt. Zahlreiche Kinderwagen bevölkern die Straßen des Kiezes, die gute Infrastruktur und die vielen Angebote für den Nachwuchs machen den Kiez für Jungfamilien so attraktiv. Außerdem ist das Wohnflair in diesem Bezirk besonders schön.

Diverse Cafes, Geschäfte und Restaurants befinden sich direkt in der Straße oder der Umgebung.

Ein Spaziergang durch den Volkspark Friedrichshain gleicht einem Gang durch die Geschichte der Demokratie in Deutschland. Angefangen von der Märzrevolution 1848 über die Irrwege des 20. Jahrhunderts bis zur friedlichen Revolution in der DDR von 1989 erinnern viele Denkmale und gestalterische Elemente an prägende Kapitel der deutschen Historie.

Der Volkspark Friedrichshain entstand 1846 als erste kommunale Grünanlage Berlins.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an umliegende Stadtgebiete. In der näheren Umgebung befindet sich der Märchenbrunnen im Park – ein architektonischer Blickfang und beliebtes Naherholungsziel.

Der beliebte Kollwitzplatz mit Markt am Samstag ist in 15 Minuten fußläufig erreichbar oder auch Dank der Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Innerhalb von 2 Minuten erreichen Sie die Bushaltestelle "Am Friedrichshain" (Bus 200) und die nächstgelegenen Straßenbahnhaltestelle. Mit der M4 haben Sie die Möglichkeit innerhalb von nur 4 Minuten am S- und U-Bahn - Knotenpunkt Alexanderplatz zu sein.

**CODE DU BIEN: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - Prenzlauer Berg**

## Plus d'informations

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26071030 - 10407 Berlin - Pankow - 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)