

Berlin – Prenzlauer Berg

Vicino al Mauerpark - tranquillo appartamento di due locali con balcone e ascensore - disponibile da subito!

**Codice oggetto: 25463007-B**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 45 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25463007-B	Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Superficie netta	ca. 45 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1996		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.11.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



**Capital**  
MAKER-KOMPASS  
SINCE 1992  
Top-Makler Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Four professionals from Von Poll Immobilien standing together.



**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](mailto:pankow@von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



A woman in a suit and a man in a sweater are looking at a tablet together in a modern living room. A smartphone on the right displays a QR code with the text "Jetzt Immobilie bewerten".

**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  
MAKERS OF THE WORLD®

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

**Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto si trova al primo piano della villetta con giardino di un edificio plurifamiliare costruito nel 1996 e offre una disposizione compatta e ben progettata su circa 45 metri quadrati di superficie abitabile. È ideale per single o coppie in cerca di una casa confortevole. L'immobile è libero. L'appartamento è composto da due stanze: una camera da letto e un'ampia zona giorno con cucina a pianta aperta. Questa offre ampio spazio per una comoda zona soggiorno e una zona pranzo. Il balcone esposto a sud/ovest, accessibile dalla zona giorno, invita a rilassarsi o a sorseggiare un bicchiere di vino. È inclusa una cucina attrezzata e il bagno è dotato di vasca. Il pavimento in laminato nella zona giorno crea un'atmosfera calda, mentre la cucina, il corridoio e il bagno sono piastrellati. Tutte le finestre dell'appartamento sono in PVC con doppi vetri, contribuendo all'eccellente efficienza energetica dell'appartamento. L'appartamento è facilmente raggiungibile tramite ascensore, ad eccezione dell'accesso al balcone. Un posto auto sotterraneo duplex è disponibile al costo aggiuntivo di € 20.000,00. Attualmente è affittato, ma può essere utilizzato dal proprietario. Un altro vantaggio dell'immobile è la ristrutturazione completata quest'anno dei montanti. Questo intervento ha ulteriormente aumentato il valore dell'appartamento. L'impianto di riscaldamento, inclusa la produzione di acqua calda, è centralizzato. Una cantina offre spazio per riporre gli oggetti. Le spese condominiali mensili sono di 300,65 € (inclusi 62,96 € per la riserva di manutenzione). Sono presenti fondi di riserva. Nel complesso, questo appartamento offre una combinazione ideale di funzionalità e comfort. È perfetto per chi apprezza una posizione centrale con buone infrastrutture, ma cerca comunque una casa tranquilla.

Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Tutto sulla posizione

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 fußläufige 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.

**Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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