

Berlin – Prenzlauer Berg

# PROCEDURA DI OFFERTA! Appartamento trilocale libero in un vecchio edificio vicino alla stazione della S-Bahn e della U-Bahn Schönhauser Allee.

Codice oggetto: 25463009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25463009 - 10437 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: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25463009
Superficie netta	ca. 94 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2002
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

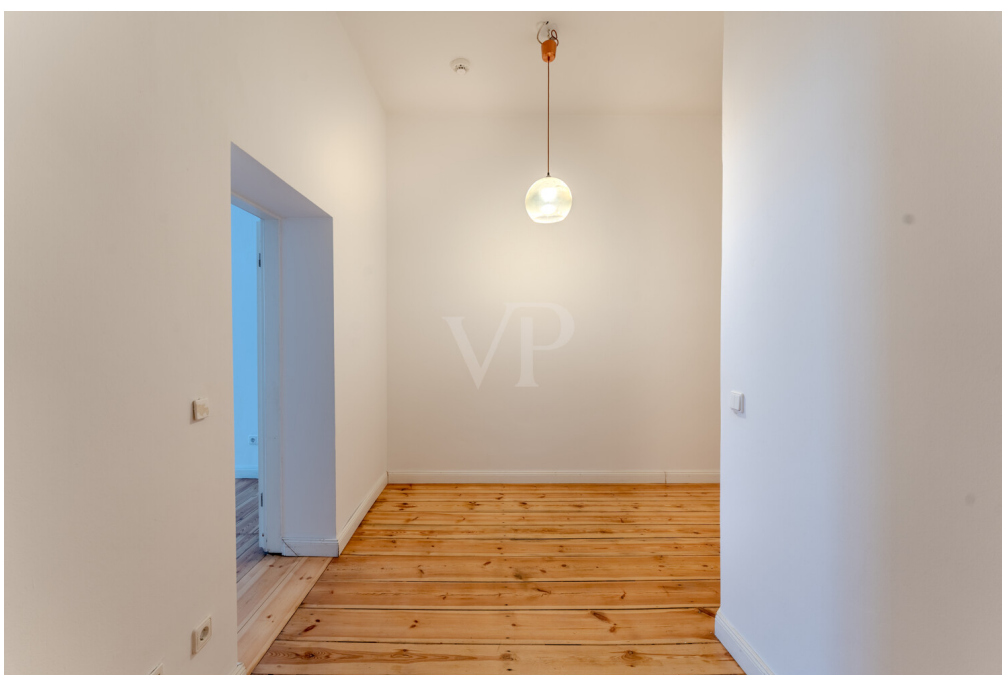
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà





Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



***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)



Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà





Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

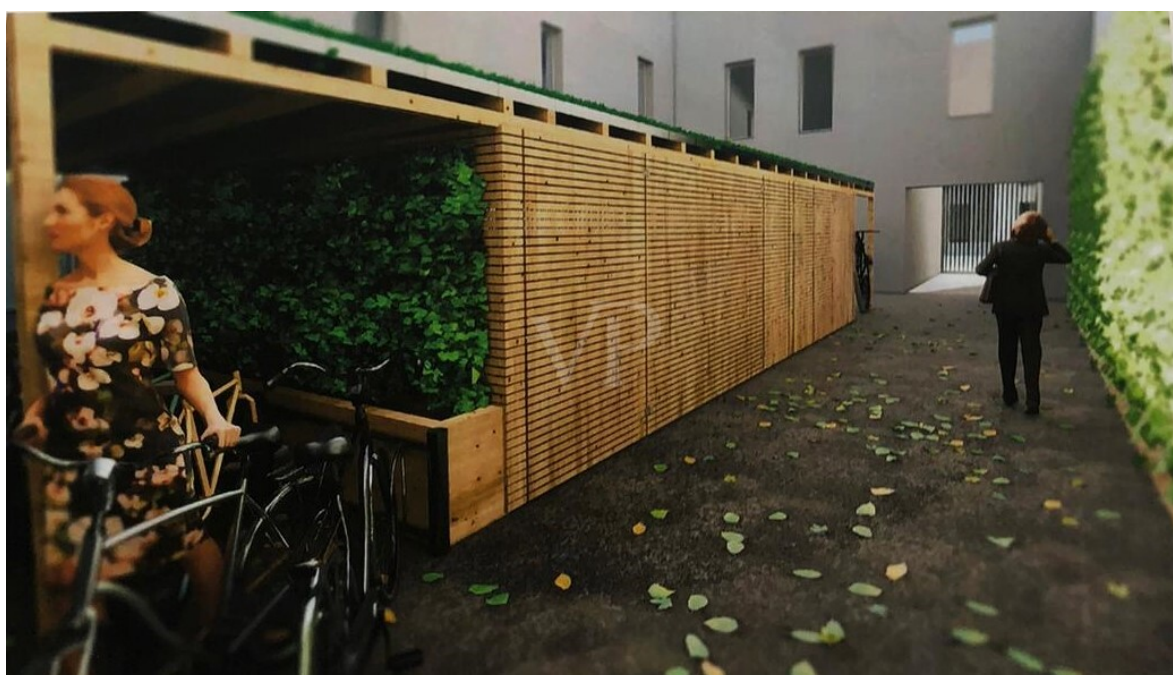


Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

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  
IN THE WORLD

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





Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà





**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



Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Una prima impressione

Appartamento in vendita tramite gara aperta. SCADENZA OFFERTE PROROGATA AL 30/11/2025: Questo appartamento è in vendita tramite gara aperta. Dopo una giornata porte aperte, avrete la possibilità di presentare un'offerta scritta per questo immobile basata sulla vostra valutazione. Si prega di notare che il prezzo di partenza non corrisponde automaticamente al prezzo di vendita finale. Tutte le offerte presentate saranno inoltrate al proprietario, che determinerà il prezzo di vendita finale. Qualora la vostra offerta non soddisfi le aspettative del venditore, quest'ultimo non sarà obbligato ad accettarla, anche se fosse l'offerta più alta. L'offerta più alta accettata potrebbe essere inferiore o superiore al valore di mercato attuale dell'immobile. L'offerta di partenza è di € 499.000,00. Si prega di presentare la vostra offerta scritta entro il 31/11/2025. Le visite sono disponibili su appuntamento durante una giornata porte aperte. Benvenuti in un ampio appartamento nel cuore del vivace quartiere berlinese di Prenzlauer Berg. Questo appartamento coniuga il fascino di un edificio storico con gli standard abitativi moderni ed è ideale per chi apprezza lo stile di vita urbano in un quartiere ricercato e alla moda. Con una superficie totale di circa 94 m², l'appartamento offre ampio spazio per diverse soluzioni abitative. Si trova in un edificio risalente al periodo Gründerzeit di inizio secolo, composto da un edificio principale di cinque piani con un'ala laterale e un edificio posteriore, oltre a un secondo edificio posteriore. Nel 2002 sono stati effettuati ampi lavori di ristrutturazione. I tre ampi e luminosi locali offrono un utilizzo versatile grazie alla loro distribuzione intelligente: come camere da letto, uffici o un'elegante zona giorno. La zona giorno e pranzo open space con collegamento alla cucina conferisce all'appartamento un'atmosfera comunicativa. Il caratteristico fascino d'epoca è esaltato con stile dagli alti soffitti e dai pavimenti in legno ben curati. Due balconi ampliano la superficie abitabile. La posizione dell'appartamento sul retro dell'edificio garantisce un'atmosfera piacevole lontano dal traffico, pur trovandosi direttamente su una strada trafficata. Il bagno interno è dotato di vasca e sanitari. È installato un sistema di interfono. L'appartamento è disponibile da subito, il che lo rende molto interessante sia per i proprietari che per chi desidera trasferirsi rapidamente. Una cantina privata, di pertinenza dell'appartamento, offre ulteriore spazio di stoccaggio, offrendo una pratica espansione delle possibilità di stoccaggio. Le visite sono disponibili durante le giornate di porte aperte. Vi preghiamo di contattarci per organizzare una visita.



Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dettagli dei servizi

- Holzdielenfußboden
- 2 Balkone
- 3 große lichtdurchflutete Zimmer
- offener Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
- innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- sofort bezugsfrei
- Altbauflair mit hohen Decken
- Gegensprechanlage
- Ruhiglage im hinteren Gebäudebereich trotz befahrener Straße
- zentrale Altbauwohnung mit top Verkehrsanschluss S+U-Bahnhof Schönhauser Allee
- Prenzlauer Berg Feeling ( Kulturbrauerei, Mauerpark, Schönhauser Allee Arcaden)
- Szenekiez mit etlichen Bars und Kneipen

Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Tutto sulla posizione

Prenzlauer Berg, ein lebendiger und zugleich charmanter Bezirk im Herzen Berlins, vereint urbanes Flair mit einer herausragenden Lebensqualität. Die exzellente Infrastruktur,

Die zentrale Lage gewährleistet eine exzellente Anbindung: Der S- und U-Bahnhof Schönhauser Allee liegt nur wenige Meter entfernt und verbindet Sie mit allen wichtigen Zielen Berlins. Dort verkehrt unter anderem die U2, S2, S85, S8 und die Ringbahn (S42 und S41) die Sie in kürzester Zeit, in alle Stadtteile Berlins transportiert. Auch die bekannten Highlights des Prenzlauer Bergs – die Kulturbrauerei, der Mauerpark oder die Schönhauser Allee Arcaden – sind fußläufig erreichbar.

Die Umgebungsstruktur zeichnet sich durch einen lebendigen Szenekiez mit zahlreichen Bars, Cafés und kleinen Läden aus, die dem Viertel einen besonderen Charme verleihen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Nachbarschaft und machen das tägliche Leben unkompliziert und angenehm.

Die Umgebung wartet mit einer Fülle von Einkaufsmöglichkeiten auf, von Supermärkten bis hin zu Boutiquen und Spezialitätengeschäften. Eine breite Palette kulinarischer Genüsse ist durch diverse Restaurants, Cafés und Bars gewährleistet.

Für Familien, Paare und Singles ist die Lage ideal, da mehrere Bildungseinrichtungen und kinderfreundliche Angebote leicht erreichbar sind. Insgesamt bietet die Schönhauser Allee eine perfekte Balance aus urbanem Leben und einer ruhigen Wohnatmosphäre, was sie zu einer der begehrtesten Adressen in Berlin macht.

Codice oggetto: 25463009 - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### BIETERVERFAHREN:

Dieses Haus wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-

Geschäftsstelle Berlin-Prenzlauer Berg im offenen Bieterverfahren zum Kauf angeboten.

Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem offenen Besichtigungstermin die

Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen

Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht

automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer

weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den

Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot

anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene

Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.

Besichtigungstermine bieten wir im Rahmen eines Open House Termines mit vorheriger

Anmeldung. Das Startgebot liegt bei 499.000,00€. Bitte geben Sie Ihr schriftliches

Angebot bis zum 31.11.2025 ab.

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.

Codice oggetto: 25463009 - 10437 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)