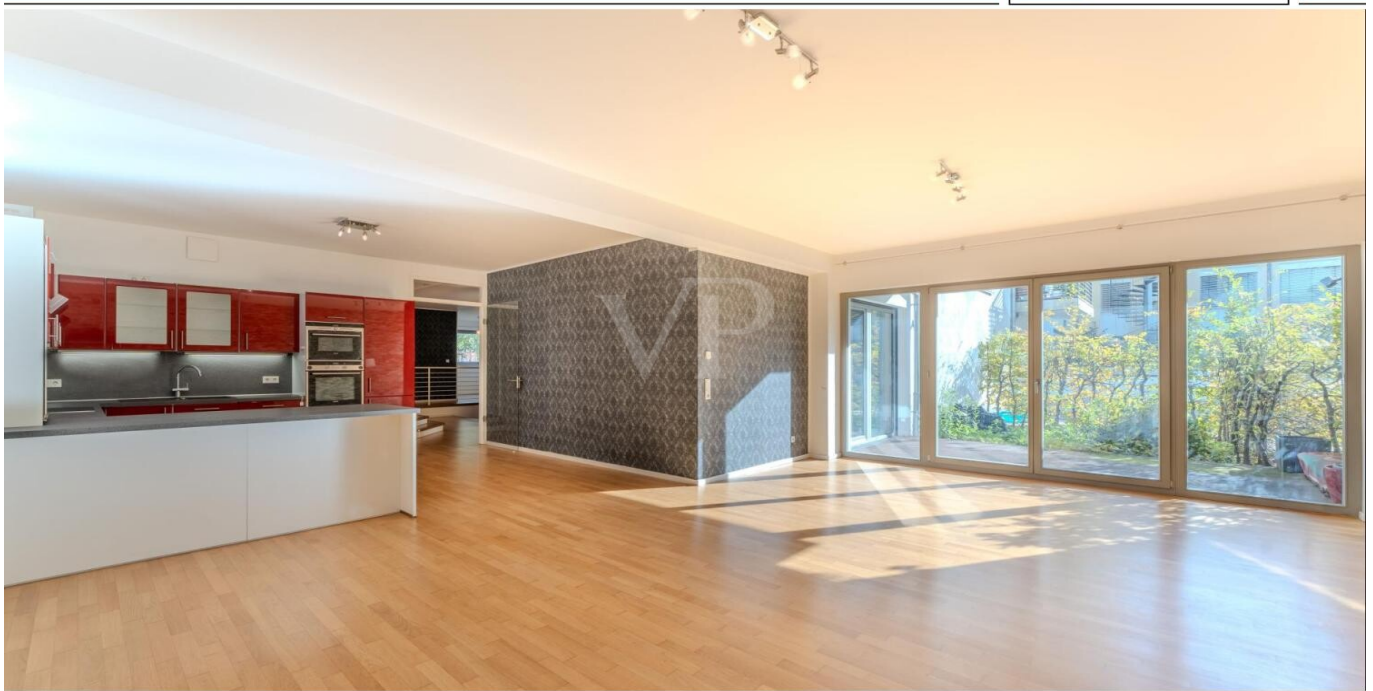


**Berlin - Prenzlauer Berg**

# Procedura di offerta: Esclusiva maisonette di 6 locali con giardino e terrazza in una posizione privilegiata a Berlino

**Codice oggetto: 25463014B**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 234,64 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5**

**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

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

**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25463014B	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 234,64 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	6.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2012	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	57.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2032	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

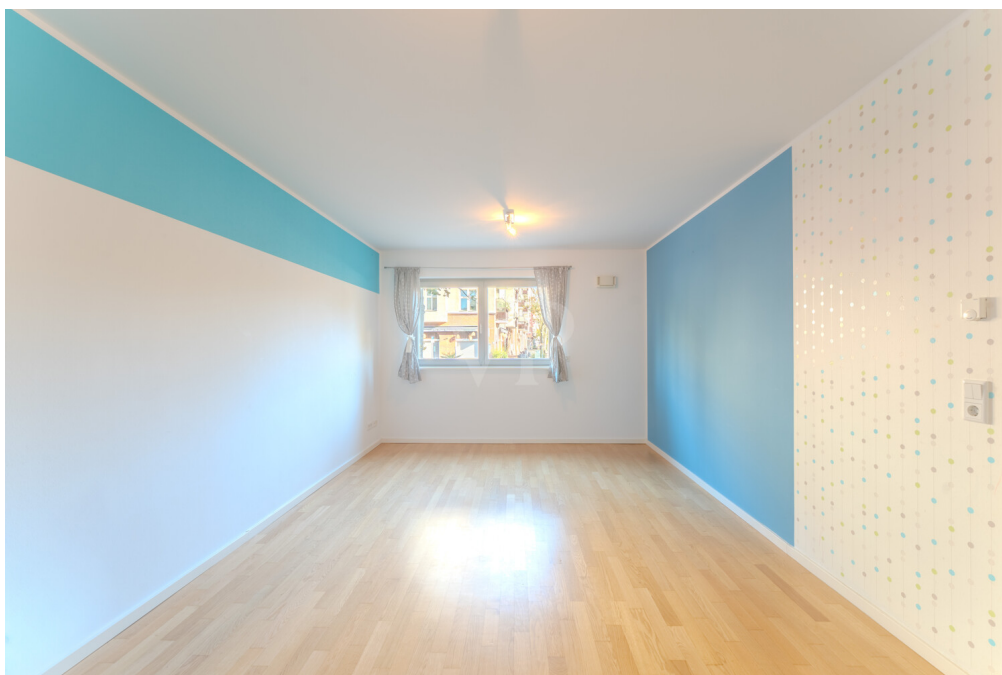
Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La proprietà

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## La proprietà

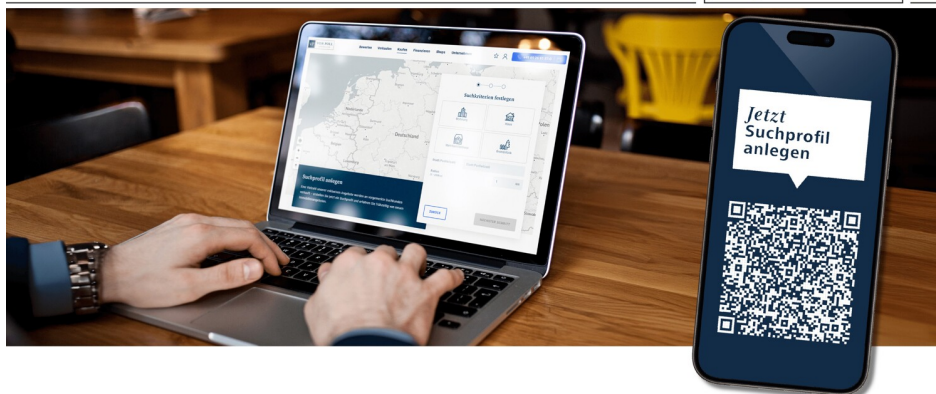


Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST WISSEN  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Spandau Prenzlauer Berg  
**Berlin**  
Zehlendorf Tempelhof  
Treptow-  
Köpenick

Professionelle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

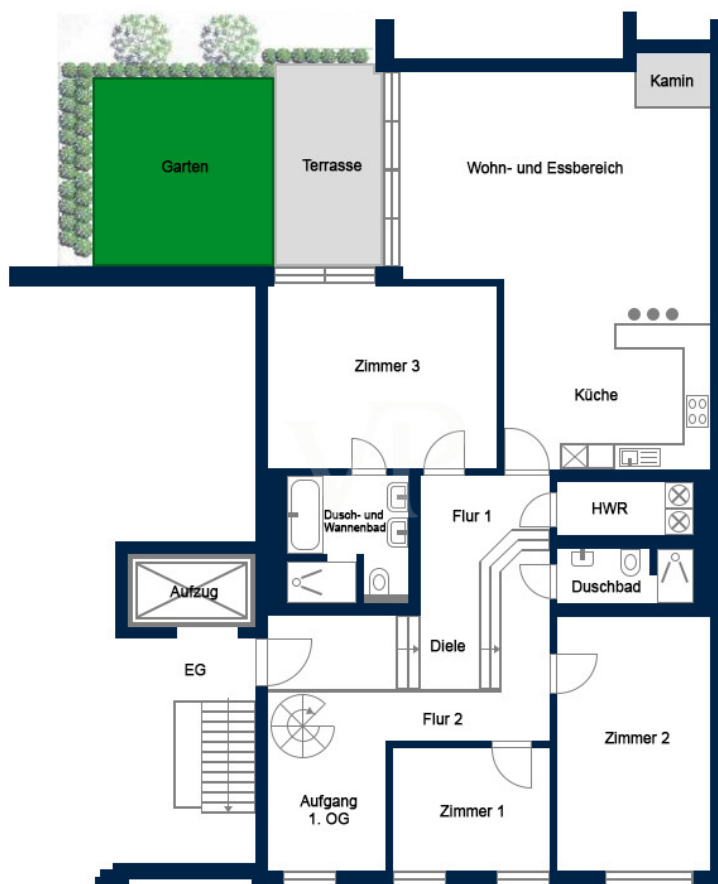
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung 4,9  
★★★★★

Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Una prima impressione

Nota sulla procedura di offerta: la vendita di questo immobile avverrà tramite una procedura di offerta. Non è stato stabilito un prezzo di acquisto fisso. Le parti interessate hanno la possibilità di presentare un'offerta di acquisto. Il proprietario si riserva il diritto di accettare o rifiutare qualsiasi offerta a propria discrezione. Non vi è alcun obbligo di vendita, nemmeno al miglior offerente. Benvenuti in questo esclusivo appartamento duplex nel ricercato quartiere di Prenzlauer Berg, uno dei quartieri più ambiti di Berlino. Con circa 235 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, questa esclusiva proprietà offre ampi spazi per una vita confortevole, ideale per famiglie o nuclei familiari multigenerazionali. Offre inoltre soluzioni ideali per lavoratori autonomi che desiderano combinare vita privata e lavorativa. L'appartamento si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto, in una zona residenziale tranquilla ma centrale. L'ampio ingresso al piano terra trasmette immediatamente un senso di apertura e stile. Da qui si accede a tutti gli ambienti di questo piano. Tre camere da letto offrono opzioni di utilizzo flessibili. Due si affacciano sulla strada, mentre la terza camera da letto, con bagno privato, si affaccia sul giardino. L'elegante bagno privato è dotato di cabina doccia, vasca e sanitari di alta qualità. Oltre alle camere da letto, il piano terra ospita un moderno bagno per gli ospiti con doccia, un pratico ripostiglio e una cucina attrezzata a pianta aperta con vista sul luminoso soggiorno. Da qui, un sentiero conduce alla soleggiata terrazza con accesso al giardino, perfetta per rilassarsi all'aperto. Una scala a chiocciola collega l'ingresso al piano superiore. Qui, un soppalco aperto con vista su Wichertstraße è ideale come zona lavoro o rifugio elegante. Il corridoio conduce a un bagno interno con doppio lavabo, scaldasalviette, cabina doccia e vasca, nonché a un ripostiglio con attacco per la lavatrice. In fondo al corridoio si trovano un'altra camera da letto e un ulteriore soggiorno, entrambi con vista sul verde circostante e sulla strada. L'immobile vanta caratteristiche di pregio come il riscaldamento a pavimento in tutti gli ambienti, il pregiato parquet in rovere e le finestre con doppi vetri e telai in

alluminio. Le finestre a tutta altezza al piano superiore e alcune al piano terra creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Un camino a legna nel soggiorno offre un calore accogliente. Due ripostigli, una cantina privata, un parcheggio sotterraneo e un deposito per biciclette all'interno dell'edificio offrono ulteriore comfort. Un ascensore nel vano scale garantisce un facile accesso a tutti i piani. Questo appartamento combina spaziosità, eleganza e stile di vita urbano in una delle zone più ambite di Berlino.

**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Dettagli dei servizi

- gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger und attraktiver Wohnlage
- großzügige Maisonettewohnung mit ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- zwei separate Eingangsbereiche
- große Wohnküche im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- helles und großzügiges Schlafzimmer mit Bad en suite sowie Zugang zur Sonnenterrasse mit Gartenzugang
- insgesamt 3 moderne Badezimmer, jeweils mit Dusche und Handtuchheizkörper, zwei davon zusätzlich mit Badewanne
- Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehmes Wohnklima
- hochwertiges Eichenholzparkett in den Wohnräumen
- doppelisoliertverglaste Fenster mit Alurahmen und bodentiefe Fenster im 1. Obergeschoss und teilweise im Erdgeschoss für optimale Lichtverhältnisse
- innenliegende Treppe verbindet die beiden Etagen harmonisch miteinander
- Holzkamin im Wohnzimmer für gemütliche Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit
- jeweils ein Abstellraum auf beiden Etagen bietet zusätzlichen Stauraum
- Aufzug im Treppenhaus vorhanden – komfortabler Zugang zur Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- eigenes Kellerabteil vorhanden
- Fahrradabstellmöglichkeit im Haus

**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Prenzlauer Bergs, in einem charmanten Kiez zwischen Humannplatz und Helmholtzplatz. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Gründerzeithäusern, begrünten Straßen und einer angenehmen Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Der Kiez zählt zu den beliebtesten Quartieren Berlins. Hier verbinden sich das historische Flair der Jahrhundertwende mit dem lebendigen Charakter der Gegenwart. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Kultureinrichtungen, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme verleihen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu bekannten Orten wie dem Helmholtzplatz, dem Kollwitzplatz und dem Mauerpark, die zu den beliebtesten Treffpunkten des Stadtteils gehören.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die S- und U-Bahn sorgen für eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und andere Stadtteile. Der nächste S- und U-Bahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Versorgung im Alltag ist optimal. Kitas, Schulen, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Damit vereint dieser Standort urbanes Leben, historische Bausubstanz und eine hohe Lebensqualität – ein idealer Ort für alle, die das authentische Berliner Lebensgefühl schätzen.

**Codice oggetto: 25463014B - 10439 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 57.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25463014B - 10439 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)