Berlin – Prenzlauer Berg

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Sonnenterrasse und Lift am beliebten Helmholtzplatz - bezugsfrei!

Número da propriedade: 25463008B

PREÇO DE COMPRA: 629.000 EUR • **ÁREA:** ca. 78 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Numa vista geral

Número da propriedade	25463008B
Área	ca. 78 m²
Piso	5
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1892

Preço de compra	629.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	28.05.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	75.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine ansprechende, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Altbau aus dem Jahre 1892 unmittelbar am Helmholtzplatz (Milieuschutz-Gebiet). Sie wurde 2004 ausgebaut und ist über einen Lift erreichbar. Die Wohnung wurde 2020 modernisiert und bietet ihren zukünftigen Bewohnern höchsten Wohnkomfort. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 78 m².

Die Zimmeraufteilung der Wohnung gestaltet sich optimal. Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer - ein Zimmer besticht durch seine Giebelwand.
Die offene Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und ist mit einer Einbauküche versehen, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Das helles Bad mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster rundet Ihren Wohnkomfort ab.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse in Westausrichtung. Der Wohnbereich und die Schlafzimmer sind mit massivem Eichenparkett ausgestattet, während in der Küche und im Bad hochwertige Fliesen verlegt wurden. Die doppelverglasten Kunststofffenster sowie die zusätzlichen Dachfenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und eine gute Energieeffizienz. Einige Fenster wurden im Rahmen der Modernisierungen 2020 erneuert. Zusätzliche Oberlichtfenster in der Diele und im Zimmer 3, die 2022 erneuert wurden, tragen zu einem hellen und freundlichen Wohnambiente bei.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet. Weiterhin steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Das Hausgeld ist auf monatlich 394,17 EUR festgesetzt (inkl. 118,17 EUR Instandhaltungsrücklage).

Diese Dachgeschosswohnung kombiniert den Charme eines Altbaus mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens und richtet sich an Interessenten, die besonderen Wert auf Komfort legen. Die letzte umfassende Modernisierung 2022 macht das Objekt besonders attraktiv und erspart potenziellen Käufern Renovierungsarbeiten.

Die zentrale und ruhige Lage der Wohnung am Helmholtzplatz bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung erreichbar. Diese Wohnung ist sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien ideal und wartet darauf, neuen Bewohnern ein

komfortables Zuhause zu bieten.

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Detalhes do equipamento

- Ausgebaute Dachgeschosswohnung (2004)
- Lift
- Terrasse in Westausrichtung
- Offene Küche mit Einbauküche
- Bad mit Wanne und Dusche sowie Fenster
- Doppelverglaste Kunststofffenster (zum Teil von 2020) und Dachfenster
- Oberlichtfenster in der Diele und im Zimmer 3 (2022)
- Massives Eichenparkett / Fliesen (zum Teil von 2020)

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße unmittelbar am Helmholtzplatz (Milieuschutz-Gebiet) im Bezirk Prenzlauer Berg, einem der Szenebezirke von Berlin.
Er ist geprägt von überwiegend fünfgeschossigen Altbauten, die vor 1948 entstanden sind.
Im Süden grenzt der Bezirk an Friedrichshain-Kreuzberg, im Südwesten an Mitte, im Osten an Lichtenberg und im Nordosten an Weißensee und Pankow.

Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie alle fußläufig - somit ist der Prenzlauer Berg hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Hier verkehren zahlreiche Busse, Trams sowie S- und U-Bahnen.
Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte, Restaurants und Bars befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25463008B - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com