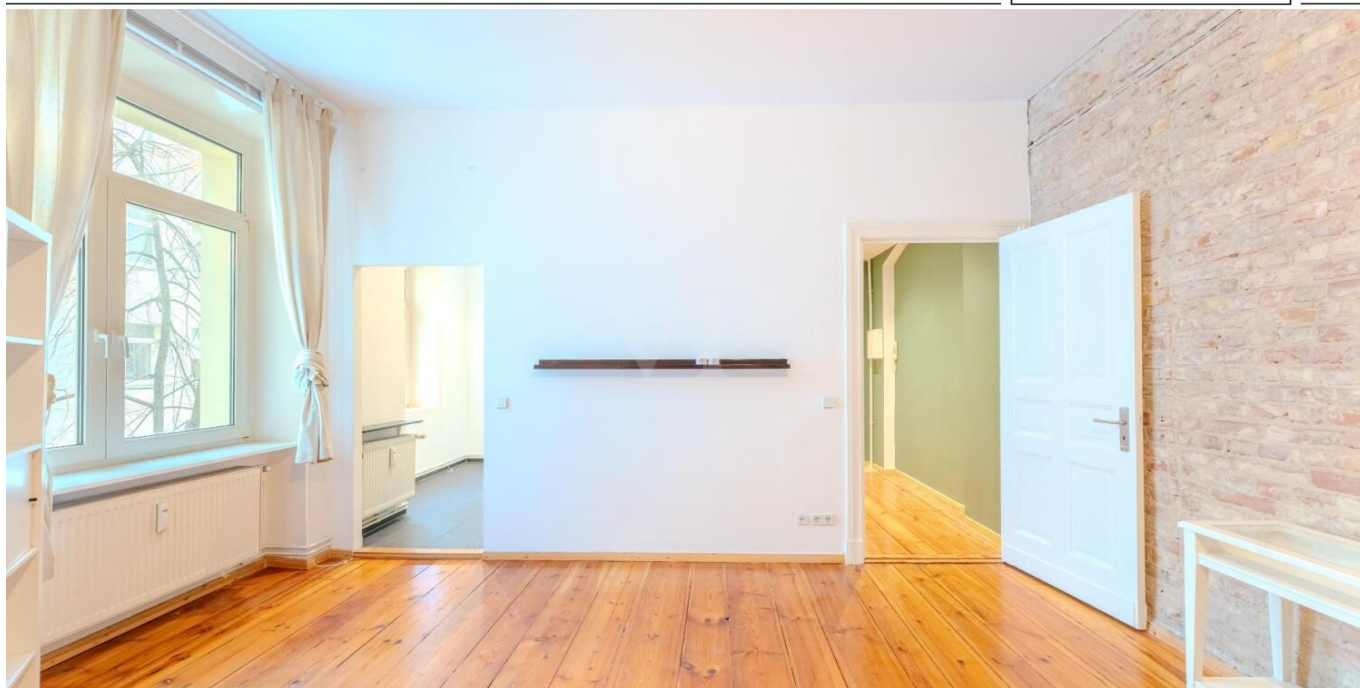


Berlin – Prenzlauer Berg

# Großzügige und ruhige 1-Zimmer-Wohnung nahe der Schönhauser Allee - bezugsfrei!

Número da propriedade: 25463013-A



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

PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 25463013-A - 10439 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: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25463013-A	Preço de compra	298.000 EUR
Área	ca. 44 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2014
Ano de construção	1900	Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

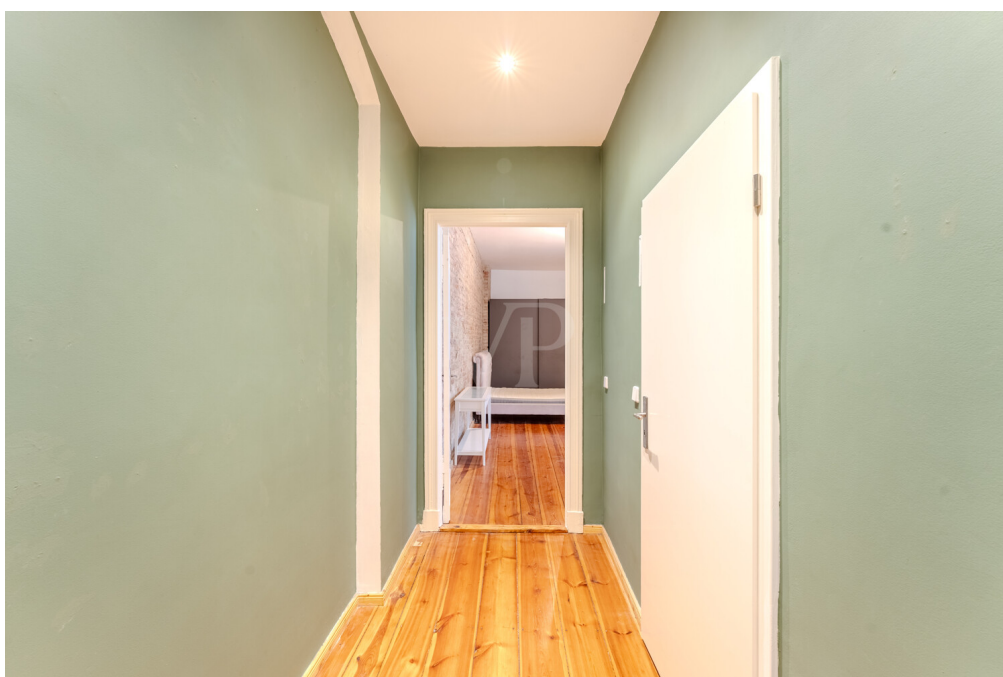
## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	19.07.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	117.50 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## O imóvel





Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## O imóvel



Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## O imóvel





Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## O imóvel





Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## O imóvel







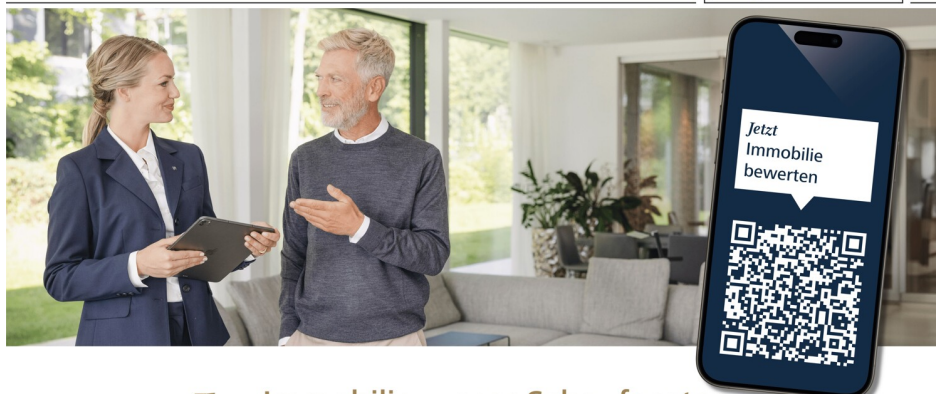
**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ 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



**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)

Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Uma primeira impressão

Diese ruhige ca. 44 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Altbauwohnung im gepflegten Zustand präsentiert sich als interessante Wohnmöglichkeit in der Nähe der Schönhauser Allee Arcaden. Sie liegt fußläufig zur S- & U-Bahn - im Herzen vom Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet).

Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss des rechten Seitenflügels eines im Jahr ca. 1900 erbauten Mehrfamilienhauses - ein typischer Altbau mit einer Deckenhöhe bis zu ca. 3,20 m.

Die Wohnung besticht durch ihr großzügiges Zimmer mit freigelegter Backsteinmauer und Dielenboden, das individuell als Wohn- & Schlafbereich eingerichtet werden kann und eine warme Wohnatmosphäre bietet.

Die separate Küche mit Küchenzeile bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen. Das 2014 modernisierte Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster sorgen für genügend Licht, in Küche und Bad sind zeitlose Fliesen verlegt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof zur Verfügung.

Das Hausgeld ist auf monatlich 148,00 EUR (inkl. 7,58 EUR Instandhaltungsrücklage) festgesetzt. Die letzte Modernisierung der Wohnung fand 2014 statt. Das Objekt wurde 1995/1996 komplett saniert inkl. Dachgeschossausbau.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit zentraler Versorgungsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindungen wie der U2 und der Ringbahn. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Studenten, die ein gepflegtes Zuhause in urbaner Umgebung suchen. Sie profitieren hier von den Vorzügen einer modernen, kompakten Wohnung mit durchdachter Raumgestaltung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Detalhes do equipamento

- Wohnung im Seitenflügel
- Küche mit Küchenzeile
- Backsteinmauer - Freilegung 2017
- Deckenhöhe bis zu ca. 3,20 m
- Dielenboden / Fliesen
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Bad mit Dusche - modernisiert 2014
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

**Número da propriedade: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße in der Nähe der Schönhauser Allee Arcaden (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: 25463013-A - 10439 Berlin – Prenzlauer Berg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25463013-A - 10439 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](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

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

---

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