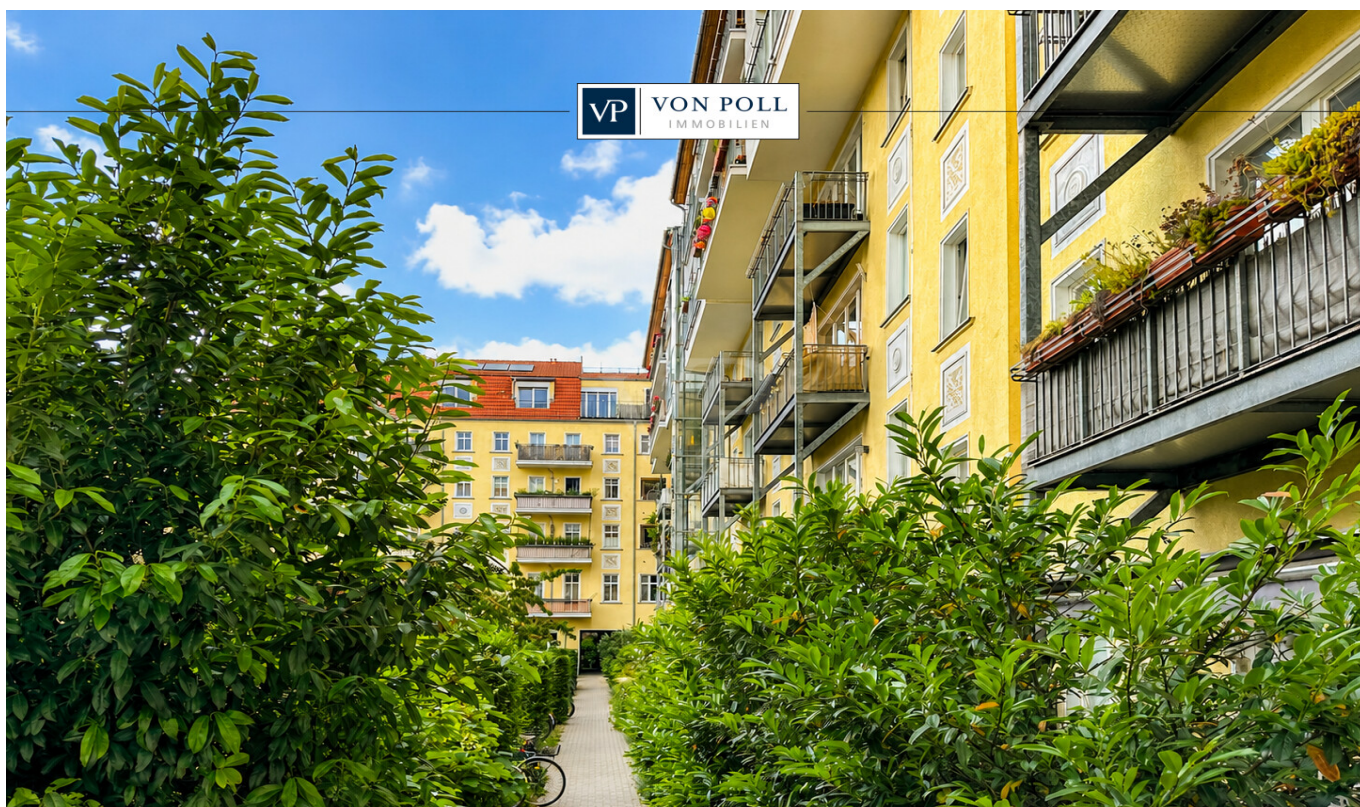


Berlin - Prenzlauer Berg

# Charmantes Kiezapartment mit Süd-Balkon – einziehen und wohlfühlen!

*Número da propriedade: 26463005--B*



**PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 43 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

**Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

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

Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26463005--B	Preço de compra	279.000 EUR
Área	ca. 43 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Quartos	1	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1910		

Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	66.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.10.2031	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## O imóvel



Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## O imóvel



Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MÄKLER-KOMPASS  
11/17 2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

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

Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## O imóvel

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

Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Uma primeira impressão

Diese moderne und helle ca. 43 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Südseite und Blick in den Park ist im begehrten Winsviertel / Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet) mit einer fantastische Anbindung an den öffentlichen Verkehr gelegen. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss des Seitenflügels eines im Jahr ca. 1910 erbauten Mehrfamilienhauses. Sie wurde 2015 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit einer Deckenhöhe von ca. 2,70 m.

Die Wohnung bietet eine Einbauküche (2018) mit Geschirrspüler. Das Bad ist mit einer Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die 4-teilige Balkontür sowie die doppelt verglasten Holzfenster (2009) sorgen für eine angenehme und helle Wohnatmosphäre. Der Flur und das Wohnzimmer sind mit Laminat, die Küche und das Bad mit zeitlosen Fliesen ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (2010), die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof zur Verfügung.

Das Hausgeld ist auf monatlich 210,00 EUR festgesetzt (inkl. 18,00 EUR Instandhaltungsrücklage).

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Wohnung im beliebten Winsviertel, die durch eine gute Erreichbarkeit zentraler und öffentlicher Verkehrsanbindungen zusätzlich überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig vermittelt der Seitenflügel mit Südausblick zum Park ein angenehmes Wohnumfeld.

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, hellen 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: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Detalhes do equipamento**

- **Wohnung im Seitenflügel mit Balkon zur Südseite und Blick in den Park**
- **Einbauküche mit Geschirrspüler (2018)**
- **Deckenhöhe bis zu ca. 2,70 m**
- **Laminat / Fliesen**
- **Doppelverglaste Balkontür und Holzfenster (2009)**
- **Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss**
- **Gaszentralheizung (2010)**
- **Kellerabteil**
- **Innenhof mit Fahrradabstellplatz**

**Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Wohnung befindet sich im beliebten Winsviertel in Berlin-Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet) – einem der lebendigsten und zugleich charmantesten Kieze der Hauptstadt. Die Nachbarschaft ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten, begrünten Alleen und einem vielfältigen gastronomischen Angebot.**

**Nur wenige Schritte entfernt liegt der legendäre Volkspark Friedrichshain, der Kollwitzplatz mit seinem wöchentlichen Markt sowie der Leise-Park – eine grüne Oase mit ruhigen Wegen und schattigen Plätzen, die zu Spaziergängen und Momenten der Entspannung einlädt.**

**Das Winsviertel überzeugt durch seine hohe Dichte an gemütlichen Cafés, individuellen Boutiquen und kleinen Feinkostläden.**

**Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit in die Berliner City-Ost mit dem Alexanderplatz, der Museumsinsel und dem Hackeschen Markt – sowohl bequem mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.**

**Die Anbindung ist hervorragend: Die U- & S-Bahn-Stationen Alexanderplatz, Greifswalder Straße sowie Prenzlauer Allee sind ganz in der Nähe - mehrere Tramlinien (M4 und M2) befinden sich in fußläufiger Entfernung. So verbindet dieser Standort urbanes Leben mit entspannter Kiezatmosphäre in idealer Weise.**

**Número da propriedade: 26463005--B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Outras informações**

**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: 26463005--B - 10405 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)**