

Berlin – Prenzlauer Berg

Loft-Charakter im Erdgeschoss mit Terrasse und Tiefgaragenplatz im beliebten Prenzlauer Berg

Número da propriedade: 25463004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 635.000 EUR • ÁREA: ca. 78,69 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25463004 - 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: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Numa vista geral

Número da propriedade	25463004
Área	ca. 78,69 m ²
Disponibilidade	01.01.2026
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1904
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 40000 EUR (Venda)

Preço de compra	635.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2007
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	29.01.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	89.12 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1904

Número da propriedade: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel



Número da propriedade: 25463004 - 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Número da propriedade: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

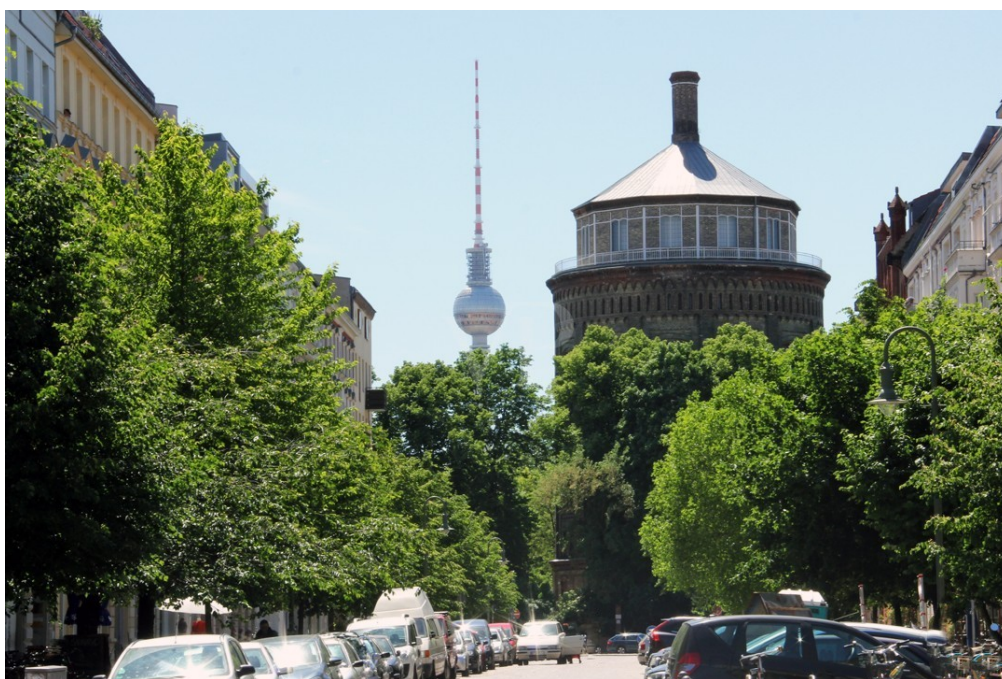
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Número da propriedade: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Número da propriedade: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

O imóvel



Capital
MAKLER-KOMPAS
BEST 2023
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow



BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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



Spandau Prenzlauer Berg
Berlin
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick

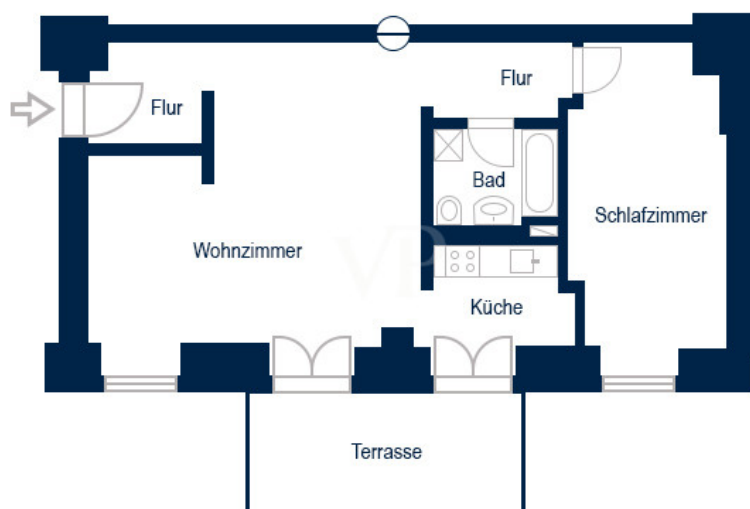
Kundenbewertung

★★★★★ 4,9

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

Número da propriedade: 25463004 - 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: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine einzigartige Erdgeschosswohnung in einem architektonisch reizvollen Mehrfamilienhaus, das 1904 bis 1907 erbaut und 2005 bis 2007 aufwendig saniert und zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Historische Elemente wie Kappendecken und originale Stilelemente verleihen der Wohnung ihren besonderen industriellen Charme.

Die Wohnung bietet mit einer Fläche von ca. 78,7?m² ein komfortables Zuhause für Alleinstehende oder Paare, die urbanes Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsort verbinden möchten. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, die sowohl funktional als auch wohnlich ist.

Über den Eingangsbereich erschließen sich alle Räume auf direktem Weg. Dieses Detail schafft Privatsphäre und sorgt für eine klare Struktur im Alltag. Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Es bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen vollwertigen Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre mit angenehmem Wohnklima. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich eine kleine, geschickt integrierte Büronische. Sie eignet sich ideal als ruhiger Arbeitsplatz im Homeoffice oder als gemütliche Lesecke.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Es lässt sich individuell möblieren, ohne Kompromisse eingehen zu müssen. Das angrenzende Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, einen Handtuchheizkörper sowie eine elektrische Belüftungsanlage. Die separate Küche ist praktisch gestaltet und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Sie bietet genügend Platz für kulinarische Entfaltung, sei es im Alltag oder bei geselligen Anlässen.

Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 40.000?€ erworben werden. Die Tiefgarage bietet komfortables und sicheres Parken in zentraler Lage und ist sowohl über das Treppenhaus als auch über den Aufzug erreichbar.

Die Wohnung besticht durch ruhige Lage, zentrale Anbindung und die gelungene Verbindung aus historischer Substanz und moderner Ausstattung. Sie eignet sich sowohl

für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Número da propriedade: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Detalhes do equipamento

- umfassend saniert im Jahr 2007
- Erhalt historischer Elemente wie Kappendecken und originaler Stilelemente
- hochwertiges Eichenholzparkett in der gesamten Wohnung
- moderne Badezimmersausstattung: Badewanne, Handtuchheizkörper, Belüftungsanlage
- Doppel-Isolierglasfenster für gute Wärmedämmung und Schallschutz
- Zentralheizung sorgt für gleichmäßiges und angenehmes Wohnklima
- praktisch geschnittene Küche mit vollständiger Elektrogeräteausrüstung
- große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- gepflegte Gemeinschaftsbereiche innerhalb der Wohnanlage
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- optionaler Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis: 40.000 €) in zentraler Lage

Número da propriedade: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in einem der gefragtesten Viertel von Prenzlauer Berg, einem lebendigen und vielseitigen Stadtteil im Herzen Berlins. Die Lage kombiniert urbanes Lebensgefühl mit dem typischen Charme historischer Altbauten, gewachsener Nachbarschaften und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Nur wenige Schritte entfernt laden zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Bars zum Verweilen ein. In direkter Umgebung liegen der beliebte Kollwitzplatz, die Kastanienallee, der Volkspark Friedrichshain sowie der Mauerpark mit seinem bunten Kulturprogramm. Auch Berlin Mitte mit dem Zionskirchplatz und dem Arkonaplatz ist fußläufig erreichbar, ideal für alle, die kurze Wege und ein vielseitiges Umfeld schätzen. Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung begrünte Innenhöfe, ruhige Seitenstraßen und charmante Altbauten, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die U-Bahn-Linie U2 sowie mehrere Tramlinien wie M2, M4 und M10 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen zum Alexanderplatz, zum Hauptbahnhof und in weitere Teile der Stadt.

Für Freizeit und Erholung bieten die nahegelegenen Parks zahlreiche Möglichkeiten zum Joggen, Spaziergehen oder Entspannen. Auch Fitnessstudios, Spielplätze und Sporteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet, Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Diese Immobilie verbindet den urbanen Puls der Hauptstadt mit der Gelassenheit eines gewachsenen Viertels, ein ideales Zuhause für Menschen, die das Berliner Stadtleben lieben und dennoch Wert auf Ruhe, Komfort und Stil legen.

Número da propriedade: 25463004 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 89.12 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
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 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: 25463004 - 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

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

www.von-poll.com