

Berlin – Prenzlauer Berg

# Attraktive Kapitalanlage mit großem Zukunftspotenzial im Herzen von Prenzlauer Berg

CODE DU BIEN: 24463001A



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

PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 47,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24463001A	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 47,34 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2003
Pièces	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1910	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	103.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Mitte**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 20 14 371 0



Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Une première impression

Im begehrten Bezirk Prenzlauer-Berg bieten wir Ihnen hiermit eine attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 47,34 Quadratmetern zum Kauf an. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Seitenflügels eines sehr gepflegten Jugendstil-Altbaus im Helmholtzkiez. Das Gebäude verfügt über Stuckdetails im Treppenhaus und einen gepflegten, begrünten Innenhof. Zwischen 2002 und 2003 erfolgte eine umfassende Sanierung der gesamten Liegenschaft, wobei alle Gewerke des Gebäudes erneuert und Balkone am Seitenflügel angebaut wurden. Das Haus besteht aus insgesamt 22 Wohneinheiten und ist voll unterkellert. Es verfügt über eine Gas-Zentralheizung und eine zentrale Warmwasseraufbereitung. Das Dachgeschoss wurde im Zuge der Sanierung bereits zu Wohnungen umgebaut. Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird als Kapitalanlage verkauft. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Tout sur l'emplacement

Die Lage im Helmholtzkiez ist nicht nur sehr begehrt, sondern auch sehr vorteilhaft: Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Parks sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die charmanten Cafés und Restaurants in der Umgebung tragen zum lokalen Flair bei und verleihen dem Mikrostandort einen besonderen Reiz. Prenzlauer Berg ist ein lebendiger Stadtteil, der für seine grünen Alleen, malerischen Plätze und gut erhaltenen Altbauten bekannt ist. Die Wohnung hat eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die Nähe zu verschiedenen S- und U-Bahnstationen, insbesondere der U-Bahnstation Eberswalder Straße, S-Bahnstation Prenzlauer Allee und S+U-Bahnstation Schönhauser Allee. Auch die Straßenbahn-Haltestellen Prenzlauer Allee/Danziger Straße, Husemannstraße und Fröbelstraße sind nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt. Dadurch ist es den Bewohnern möglich, verschiedene Stadtteile bequem zu erreichen und ein komfortables Leben im pulsierenden Herzen von Berlin zu führen.

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2026. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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 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.

CODE DU BIEN: 24463001A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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