Berlin – Prenzlauer Berg

Elegante 4-Zimmer-Wohnung im Herzen Prenzlauer Bergs – Historischer Charme trifft modernen Komfort

CODICE OGGETTO: 24463007A

PREZZO D'ACQUISTO: 1.199.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 110 m² • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24463007A
Superficie netta	ca. 110 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1890

Prezzo d'acquisto	1.199.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	171.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La proprietà

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien Pankow

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Una prima impressione

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage im beliebten und bekannten Prenzlauer Berg. Sie umfasst eine großzügige 110 m² Wohnung in der Beletage eines im Jahre 1890 erbauten Hauses. Durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen entstand eine einladende 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Schlafzimmern 1 Badezimmer sowie 1 Gäste-WC. Die Bel Etage ist die vornehme Hauptwohnetage eines städtischen Wohngebäudes. Sie zeichnet sich durch hohe Decken, große Fenster, aufwändige Stuckverzierungen und repräsentativen Räumen aus. Diese Merkmale finden sich in dieser Altbauwohnung wieder. Der Dielenfußboden erstreckt sich durch die gesamte Wohnung und verleiht ihr einen klassischen Charme. Die hohen Decken und die einzigartigen Stuckelemente im Wohn- und Schlafbereich unterstreichen das Ambiente in diesem Wohntraum. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC, wodurch auch eine größere Familie ausreichend Platz findet. Eine Küche wurde in ein weiteres Schlafzimmer mit einem Hochbett umgewandelt. Zudem umfasst die Wohnung ein geräumiges Wohnzimmer mit einer separaten Küche, zwei Flure sowie zwei Eingängen. Zu der Wohnung gehören zudem zwei separate Kellerabteile, die das Gesamtangebot abrunden. Diese Abteile bieten zusätzlichen Stauraum in unmittelbarer Wohnungsnähe Im Jahr 1992 wurde eine moderne Therme eingebaut, 2012 fand eine umfassende Renovierung der Wohnung statt. Im Jahr 2023 wurde das Treppenhaus im Vorderhaus renoviert, des Weiteren wurden die Fenster zur Straßenseite im gleichen Jahr ausgetauscht. Aktuell wird die Hofsanierung geplant. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet durch ihre großzügige Aufteilung und die zentrale Lage eine attraktive Wohnmöglichkeit im Herzen des Prenzlauer Bergs. Mit ihren historischen Details und modernen Annehmlichkeiten stellt sie eine interessante Option für Käufer dar, die den Charme einer Altbauwohnung mit zeitgemäßem Komfort verbinden möchten. Der Eigentümer möchte nach dem Verkauf für eine befristete Zeit von 3 Jahren und Zahlung eines monatlichen Mietzinses als Mieter in der Wohnung bleiben. Gegen einen Aufpreis von 100.000,00 € zzgl. des Kaufpreises besteht die Möglichkeit, die Wohnung bezugsfrei zu erwerben.

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Dettagli dei servizi

- zentrale Lage im berühmten und beliebten Prenzlauer Berg
- gelegen in der Bel Etage (extra hohe Decken)
- großzügige 110 m², 4 Zimmerwohnung (2 Wohnungen zusammengelegt)
- 2 Zugänge zu der Wohnung
- Gäste-WC
- Dielenfußboden in der gesamten Wohnung
- herrschaftlicher Stuck im Wohn- und Schlafbereich
- Hofsanierung wird aktuell geplant
- 2023 Fenster straßenseitig ausgetauscht (Isoglas-Kunststofffenster) und Renovierung des Treppenhauses im Vorderhaus
- 2012 Renovierung der Wohnung
- 1992 Therme eingebaut
- 2 Kellerabteile
- Eigentümer wünscht befristeten Mietvertrag für 3 Jahre oder bei Kauf zum Eigenbedarf gegen ein zusätzliches Entgeld von 100.000,00 € zzgl. des aktuellen Kaufpreis

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Tutto sulla posizione

Entdecken Sie dieses charmante Juwel im Herzen von Berlins schönstem Bezirk, Prenzlauer Berg. Diese exquisite 4-Zimmer-/2-Bad-Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Der Kollwitzkiez besticht durch seine erhaltene Gründerzeitarchitektur, grüne Seitenstraßen und eine lebendige Nachbarschaft voller trendiger Cafés, Restaurants und Boutiquen. Hier verbindet sich das Ambiente der Gründerzeit mit dem geschäftigen Treiben unserer Zeit. Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekannten Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. Dieser Kiez ist dafür bekannt seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, die von begrünten Höfen und charmanten Altbauten geprägt ist, garantiert Wohlfühlatmosphäre. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Winskiez, die Oderberger Straße, die Kastanienallee, der Kollwitzplatz, der Wasserturm von Prenzlauer Berg sowie der Volkspark Friedrichshain und der weltberühmte Mauerpark, beliebte Treffpunkte für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Senefelderplatz (U2) oder Eberswalder Straße (U2) sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M1, M10 und M12 sind leicht zu erreichen und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Hauptbahnhof, Alexanderplatz und andere zentrale Orte in Berlin. Diese Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Sie in den nahegelegenen Parks spazieren gehen, joggen oder eines der Fitnesscenter besuchen möchten – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ihre Traumimmobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen ist, die das pulsierende Stadtleben und den Charme eines gewachsenen Stadtviertels schätzen. Hier können Sie die Vorteile einer urbanen Umgebung genießen und gleichzeitig von der Ruhe und Gemütlichkeit einer Seitenstraße profitieren.

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 171.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODICE OGGETTO: 24463007A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52 Berlino - Prenzlauer Berg
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com