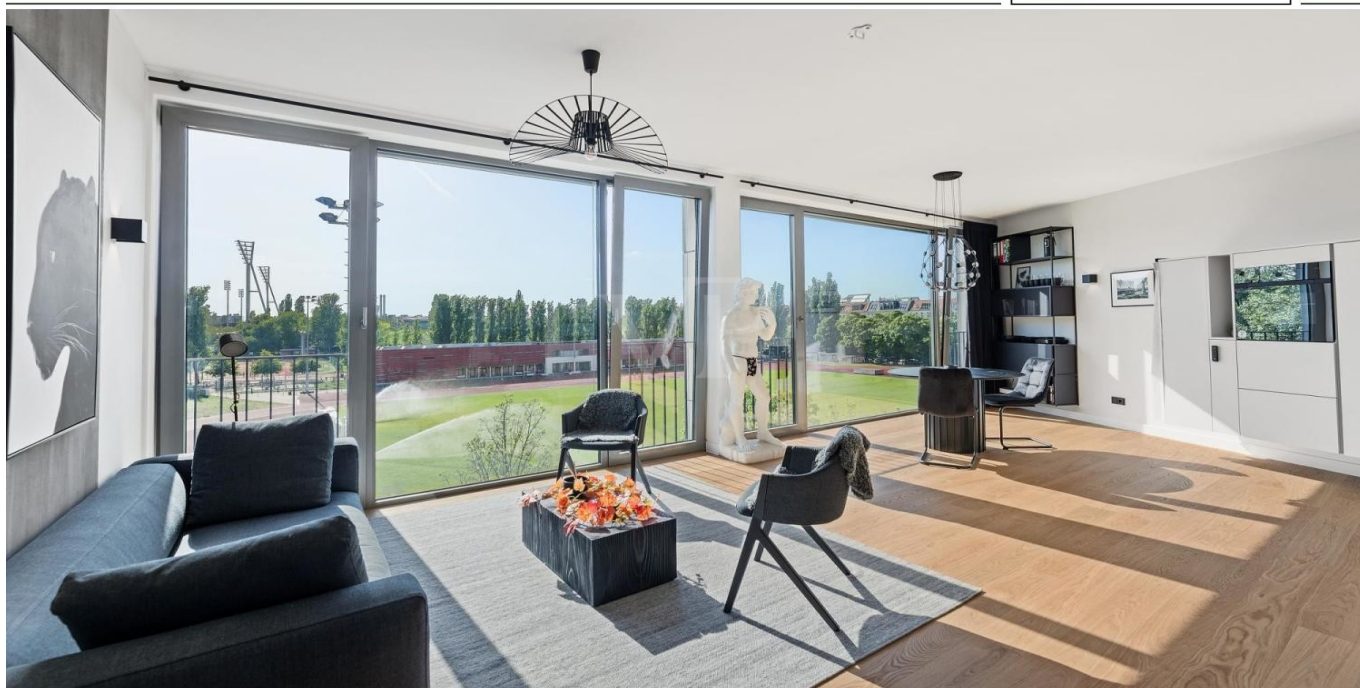


Berlin – Prenzlauer Berg

# Architektenwohnung mit ca. 8m bodentiefer Glasfront und Panoramablick zur Süd-Westseite - bezugsfrei

CODE DU BIEN: 24463002A



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

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

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

CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24463002A
Surface habitable	ca. 88 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 45000 EUR (Vente)

Prix d'achat	995.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.  
T.: 030 - 20 14 371 0

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

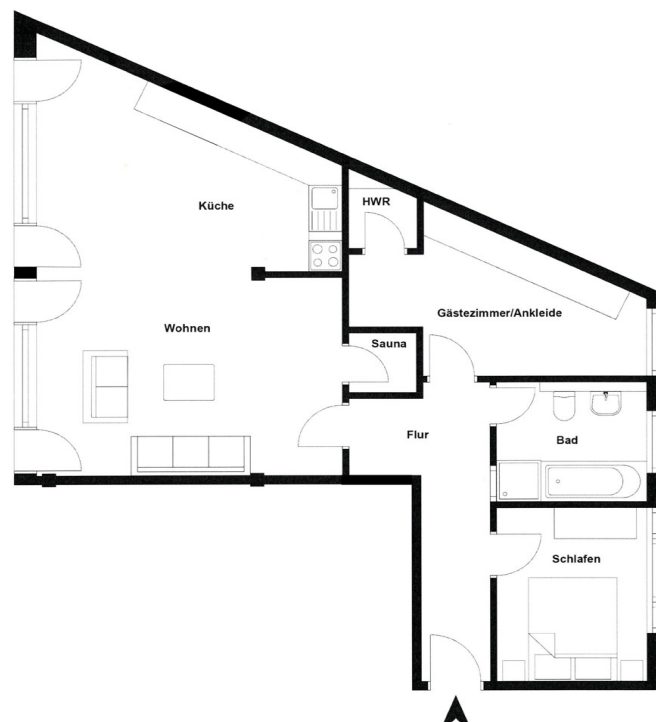
IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)



CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Une première impression

Diese großzügige und stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2001 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt über eine luxuriöse Ausstattung. Besonders beeindruckend ist die bodentiefe Glasfront der Wohnung, die einen freien Panoramablick zur Süd-/Westseite bietet. Die offene Eggersmann Designerküche aus dem Jahr 2021 ist mit italienischem Marmor und hochwertigen Bora Bora Herdplatten (Induktion) sowie einem digitalen Schnellheizfunktionsofen von ZUG aus der Schweiz ausgestattet. Zudem verfügt die Küche über eine integrierte Spülmaschine und einen Kühlschrank von Siemens. Im Wohnbereich befindet sich eine 2-in-1 Infrarot-Sauna von Thermalux, die als Spezialanfertigung mit schwarzem Espenholz aus Litauen im Jahr 2021 installiert wurde. Die hohen Decken von ca. 2,75 m und die vollständige Verglasung zur Süd-/Westseite bieten einen uneingeschränkten Panoramablick über die Grünbereiche und den Sportpark. Die großen Festverglasungen verleihen der Wohnung ein modernes und elegantes Ambiente. Alle Verglasungen zur Süd-/Westseite verfügen über elektrisch betätigte Außenjalousien, die im Oktober 2023 erneuert wurden. Zusätzlich sind elektrische Bandalux Innenraumjalousien in jedem Zimmer zur Nord-/ Ostseite vorhanden, die individuell steuerbar sind. Das Premium-Eichenparkett von Hinterseer Berlin wurde im März 2024 verlegt. Das Badezimmer - 2021 komplett saniert - überzeugt mit einer freistehenden Badewanne, einer ebenerdigen Dusche mit dynamobetriebenen LED-Duschkopf aus Kanada und italienischem Marmor. Schwarze Armaturen von MOAB sorgen für ein elegantes Design. Das Schlafzimmer zur Nord-/Ostseite verfügt über eine Inverter-Klimaanlage mit Heiz- und Silentfunktion. Die Fußbodenheizung mit digitalen Honeywell Thermostaten und die schwarzen Glas-Aluminiumtüren der Firma Metalworxx aus den Niederlanden mit Magnetschloss und Sicherheitsglas runden Ihren Wohnkomfort ab. Die Wohnung ist zudem mit italienischen Leuchtkörpern von Luceplan und Learis ausgestattet. Eine Somfy Wireless Musikanlage ermöglicht eine individuelle Steuerung in jedem Zimmer. Eine digitale Türsprechanlage mit Videofunktion sorgt für zusätzliche Sicherheit. Weiteres Mobiliar kann optional gegen Abstandsanzahlung übernommen werden. Ein Tiefgaragenstellplatz für einen PKW, ein Fahrradabstellraum und ein gemeinschaftlich genutzter Garten vervollständigen das Angebot. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung - der Brennheizkessel wurde 2020 erneuert. Das Hausgeld ist auf monatlich 478,00 EUR festgesetzt (inkl. 62,50 EUR Instandhaltungsrücklage). Rücklagen sind ausreichend vorhanden. Die Wohnung bietet ein exklusives und komfortables Wohnambiente in einer attraktiven Lage.

CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Détails des commodités

- Bodentiefe Glasfront und freiem Panorama-Blick zur Süd-/ Westseite
- Eggersmann Designerküche (offene Küche) mit italienischem Marmor und Bora Bora Herdplatten (Induktion) und digitalem Schnellheizfunktionsofen von ZUG aus der Schweiz (2021) - integrierte Spülmaschine und Kühlschrank von Siemens
- Im Wohnbereich integrierte 2-in-1 Infrarot-Sauna von Thermalux als Spezialanfertigung mit schwarzem Espenholz aus Litauen (2021)
  
- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Vollständige Verglasung zwischen den Fassadenstützen zur Süd-/ Westseite, damit weitgehend uneingeschränkter Panorama-Blick über die davorliegenden Grünbereiche und den Sportpark - großformatige Festverglasungen und Öffnungsflügel aus wartungsarmen Metallprofilen und hochwertigen Isolierverglasungen mit teilweise angebrachten Brüstungsgitter
- Alle Verglasungen zur Süd-/ Westseite haben außenliegenden Sonnenschutz in Form von elektrisch betätigten Außenjalousien (erneuert 10/2023)
- Elektrische Bandalux Innenraumjalousien zur Nord-/ Ostseite - individuell in jedem Zimmer steuerbar
- Neues Premium-Eichenparkett von Hinterseer Berlin (03/2024)
- Badezimmer mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche mit dynamobetriebenen LED-Duschkopf aus Kanada sowie italienischem Marmor und schwarzen Armaturen von MOAB (2021)
- Schlafzimmer zur Nord-/ Ostseite inklusiv Inverter-Klimaanlage mit Heiz- und Silentfunktion
- Fußbodenheizung mit digitalen Honeywell Thermostaten - individuell in jedem Zimmer steuerbar
- Schwarze Glas-Aluminiumtüren der Firma Metalworxx aus den Niederlanden mit Magnetschloss und Sicherheitsglas
- Italienische Leuchtkörper der Firma Luceplan und Learis in jedem Zimmern
- Somfy Wireless Musikanlage - individuell in jedem Zimmer steuerbar
- Digitale Türsprechanlage mit Videofunktion
- Wandbehandlung mit Betonanstrich im Wohnbereich, Schlafzimmer und Ankleide
- Großzügige und helle Lobby mit großem Lift
- Weiteres Mobiliar kann optional gegen Abstandszahlung übernommen werden
- Tiefgaragenstellplatz für einen PKW
- Fahrradabstellraum ebenerdig
- Zusätzliche Fahrradständer im Hof

- Garten für gemeinschaftliche Nutzung

CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekanntem Stadtteil Prenzlauer Berg in Berlin. Dieser Kiez ist bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, die von grünen Alleen geprägt ist, garantiert Wohlfühlatmosphäre. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Helmholtz- und Kollwitzplatz, ein Sportpark sowie der weltberühmte Mauerpark - ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern. Berlin-Mitte schließt mit dem Zionskirch- und Arkonaplatz fußläufig an. Die öffentlichen Verkehrsverbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Station Eberswalder Straße (U2) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet 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. Für die Naherholung und sportliche Aktivitäten bietet der nahegelegene Mauerpark ausreichend Grünflächen und Spielplätze. Hier können Sie spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen. Die Infrastruktur des Viertels ist sehr gut entwickelt. Diverse Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine angenehme Lebensqualität. Die beliebte Kastanienallee ist unweit entfernt und führt zum Weinberg Park in Berlin-Mitte. Ihre Traumimmobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen, 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.

CODE DU BIEN: 24463002A - 10437 Berlin – Prenzlauer Berg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 118.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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: 24463002A - 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)