

Berlin – Prenzlauer Berg

# Ideal für Singles - hell und großzügig mit Wohnküche und bodentiefen Fenstern im Kollwitzkiez!

CODE DU BIEN: 24463010



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

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

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24463010	Prix d'achat	429.000 EUR
Surface habitable	ca. 54 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1870	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	86.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.03.2026	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



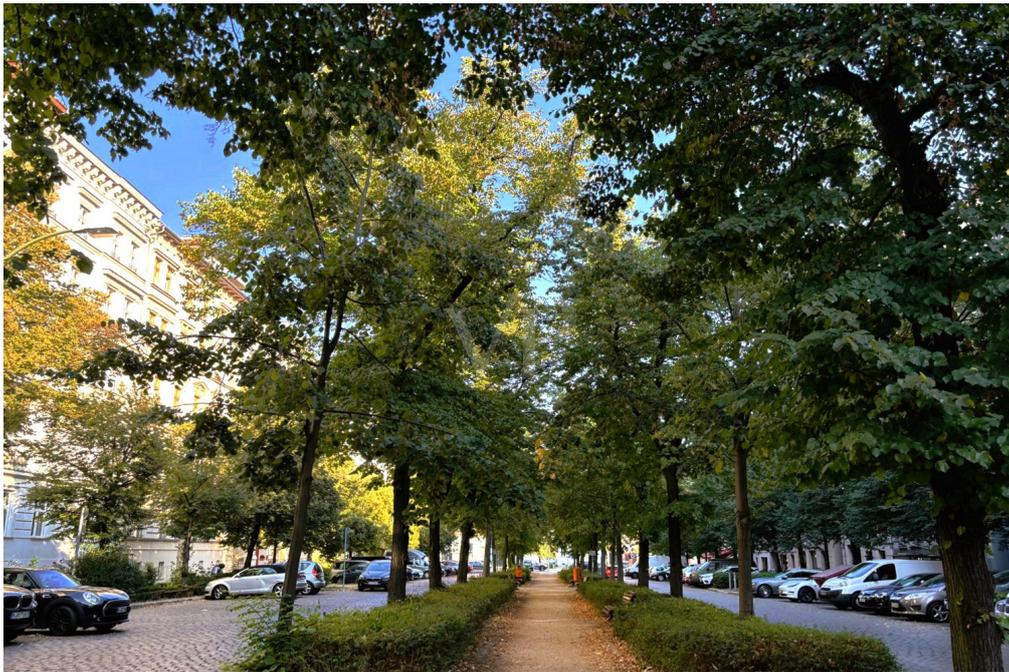
CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété







**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024





Spandau Prenzlauer Berg  
**Berlin**  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

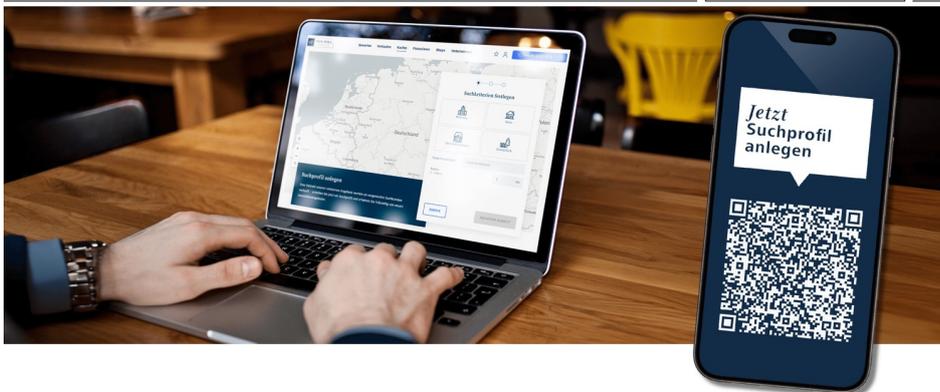
Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
= THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Une première impression

Diese helle und großzügige 1-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche und bodentiefen Fenstern befindet sich im 4.OG des Seitenflügels eines Mehrfamilienhauses aus der Gründerzeit. Mit ihren ca. 54m<sup>2</sup> im beliebten Kollwitzkiez ist sie ideal für Singles geeignet. Das geräumige Zimmer, das sowohl als Wohn- als auch Schlafbereich genutzt werden kann, beeindruckt durch das bodentiefe Doppelflügel Fenster und die weiße Holztür. Die Wohnküche verfügt über eine Küchenzeile, die viel Stauraum bietet. Das moderne Badezimmer wurde 2024 renoviert und ist mit einer Dusche sowie einer Lichtdimmung ausgestattet. Der hochwertige Vinylboden wurde ebenfalls 2024 verlegt und sorgt für eine moderne und warme Optik. Die doppelverglaste Holzfenster tragen zur Energieeffizienz der Immobilie bei. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gasetagenheizung mit eigener separaten Abrechnung. Das Hausgeld beträgt monatlich 128,00 EUR (inkl. 55,00 EUR Instandhaltungsrücklage). Rücklagen sind ausreichend vorhanden. Zur Wohnung gehört außerdem ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Mehrfamilienhaus wurde Anfang der 2000 Jahre saniert und modernisiert, somit sorgt es für einen zeitgemäßen Wohnkomfort in einer attraktiven Lage.

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Détails des commodités

- Wohnküche mit Küchenzeile und bodentiefem Fenster
- Großes bodentiefes Fenster im Wohn-/Schlafbereich
- Badezimmer mit Dusche und Lichtdimmung (2024)
- Hochwertiger Vinylboden (2024)
- Doppelverglaste Holzfenster
- Weiße Holztüren
- Gasetagenheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Keller

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Tout sur l'emplacement

Entdecken Sie dieses charmante Juwel im Herzen von Berlins schönstem Bezirk - Prenzlauer Berg. 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 bekannt für 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 M2, 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.

CODE DU BIEN: 24463010 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2026. Endenergieverbrauch beträgt 86.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. 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 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: 24463010 - 10405 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)