

Berlin – Gesundbrunnen

# Zentral wohnen in Berlin: Komfort und Kultur direkt vor Ihrer Tür

**CODICE OGGETTO: 24136013**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen**

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

CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24136013              |
| Superficie netta    | ca. 62 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo        |
| Piano               | 3                     |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1904                  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 289.000 EUR   |
| Appartamento           | Appartamento  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone   |

CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen

## Dati energetici

|   |               |                                 |                                     |
|---|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia       | 150.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.10.2028    | Classe di efficienza energetica | E                                   |

CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen

## La proprietà



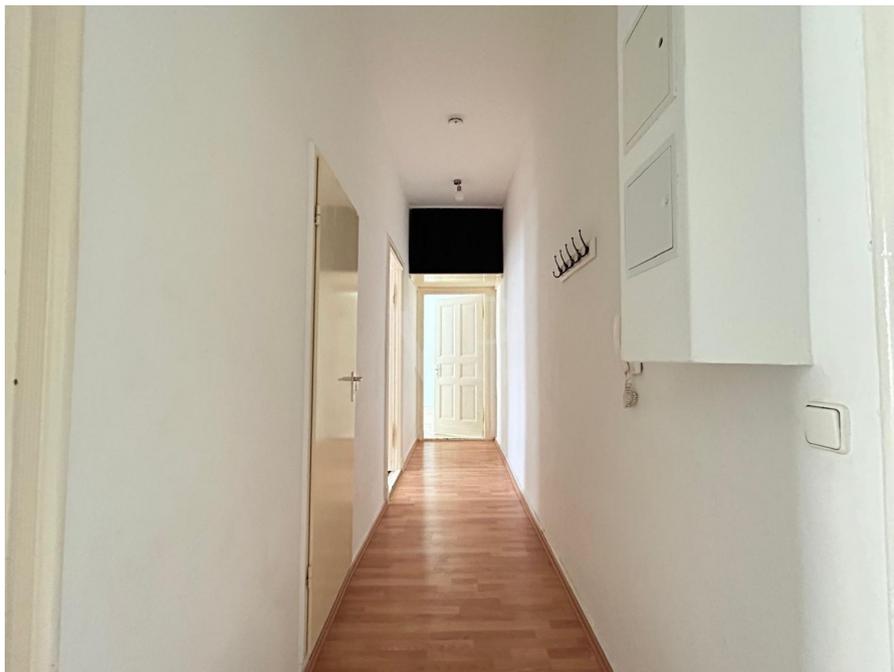
CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen

## La proprietà



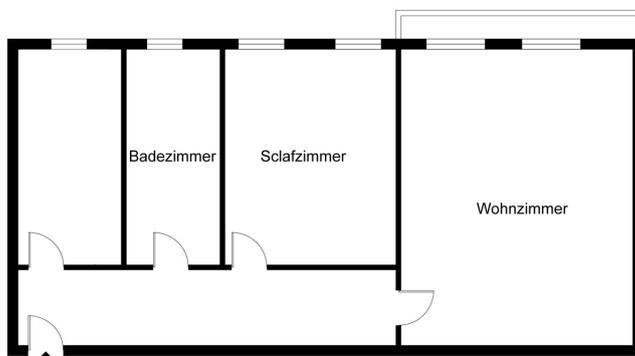
CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen

## 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: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen**

## Una prima impressione

Diese charmante Altbauwohnung liegt in einem belebten Viertel Berlins und bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup>, ideal für Singles, Paare oder junge Familien. Die Wohnung umfasst zwei Zimmer, darunter ein gemütliches Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche. Erbaut im Jahr 1904, präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand und strahlt den typischen Berliner Altbau-Charme aus. Die Wohnung selbst ist mit einer zentralen Heizung ausgestattet, die für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung bietet und zum Entspannen einlädt. Die praktische Raumaufteilung der Wohnung bietet viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, was eine einladende und angenehme Atmosphäre schafft. Insgesamt handelt es sich um eine sehr ansprechende Immobilie, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren von Interesse ist. Die Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage in idealer Weise. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Wohnung zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Terminvereinbarungen sind jederzeit möglich.

**CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen**

## Tutto sulla posizione

Die Lage dieser Wohnung in einem lebhaften und vielseitigen Viertel Berlins bietet sowohl eine hervorragende Infrastruktur als auch eine gute Verkehrsanbindung. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants aus, die alle in fußläufiger Entfernung erreichbar sind. Der nahegelegene Volkspark Humboldthain bietet zudem eine grüne Oase für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: - **\*\*Öffentliche Verkehrsmittel\*\***: Die Wohnung befindet sich in der Nähe mehrerer Bushaltestellen und der U-Bahn-Station Osloer Straße (U8 und U9). Von hier aus sind zentrale Knotenpunkte Berlins wie der Alexanderplatz oder der Kurfürstendamm schnell und bequem erreichbar. - **\*\*Straßenbahn\*\***: Auch die Straßenbahnlinien M13 und 50 verkehren in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zu weiteren Stadtteilen. - **\*\*Autobahn\*\***: Für Autofahrer bietet die nahegelegene B96 eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtautobahnnetz, sodass auch Ziele außerhalb des Stadtzentrums gut erreichbar sind. - **\*\*Fahrrad\*\***: Für Radfahrer gibt es zahlreiche Fahrradwege und die Möglichkeit, Berlin auf umweltfreundliche Weise zu erkunden. Durch die Kombination von ruhiger Wohnlage und gleichzeitig hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz ist die Wohnung ideal für alle, die sowohl die städtische Dynamik als auch entspannte Erholung in der Natur genießen möchten.

**CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 24136013 - 13359 Berlin – Gesundbrunnen**

## Partner di contatto

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

Nicole Pötter

---

Französische Straße 14 Berlino - Centro  
**E-Mail:** [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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