

Berlin – Prenzlauer Berg

# Traumhafte Dachgeschosswohnung mit vielen Extras

Codice oggetto: 25463011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,35 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

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

Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25463011                  |
| Superficie netta    | ca. 141,35 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2000                      |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.450.000 EUR                                                             |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dati energetici

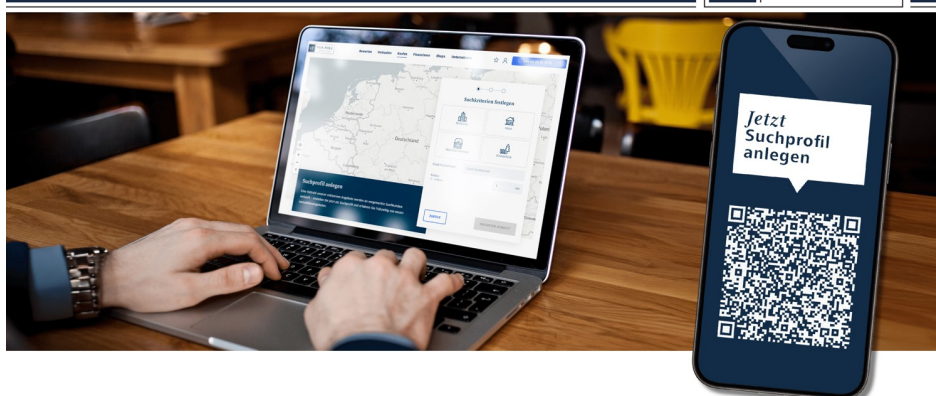
|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.09.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 143.10 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                                |

Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà

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  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre** Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

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 OF THE WORLD®

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

Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà





**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 - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



**Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Una prima impressione

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit rund 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche über den Dächern Berlins wurde im Jahre 2000 auf einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1900 neu errichtet und mit vielen Extras ausgestattet.

Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und einem großzügigen Wohn- und Essbereich inkl. Südterrasse sowie einem zusätzlichen Wohn-Studio mit Nordterrasse, ist diese Wohnung ideal auf individuelle Bedürfnisse anpassbar.

Durch die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungsdetails eignet sich diese ruhige Dachgeschosswohnung sowohl für Paare als auch für Familien, die ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause im Herzen Berlins suchen. Genießen Sie Ihren 360°-Blick über das Berliner Stadtbild bei einem Glas Wein am Abend.

Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Angebot näher vorstellen zu dürfen.

Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dettagli dei servizi

2000 neu errichtete 4 Zimmer und 4 Terrassen - Dachgeschosswohnung mit Lift und Aufdach-Terrasse mit 360°-Blick über Berlin

- Tageslichtbad mit Walk-In Dusche inkl. neuem Waschtisch
- gerüstete Landhausdielen
- Fußbodenheizung in allen Zimmern
- Designereinbauküche mit Kochinsel 2015 inkl. Weinschrank
- durchdachte Einbauschränke
- elektrisch steuerbare Lamellenaußenjalousien mit Windmesser
- Klimaanlage im Schlafbereich
- zahlreiche Lichtkuppelfenster
- neuer Aufdachterrassenzugang
- Einbauschränke unter der Zugangstreppe
- extra Türsicherung und moderne Gardinensysteme
- Markisenanlage auf der Südterrasse mit Bankirai-Belag
- grüner Innenhof mit separatem Müll- und Fahrradbereich

**Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Tutto sulla posizione

Willkommen im Prenzlauer Berg in Berlin - die Wohnung befindet sich im familienfreundlichen Winzkiez. 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.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Kollwitzplatz, das Zeiss Großplanetarium 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.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die S-Bahn Stationen der Ringbahn oder am Alexanderplatz, der nur 2 km entfernt ist, sind über die Straßenbahnlinien M2 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 oder der Volkspark Friedrichshain 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.

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.

Codice oggetto: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25463011 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Partner di contatto

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

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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