

Berlin – Prenzlauer Berg

# Immeuble ancien de charme et élégant dans le quartier de Winsviertel - disponible immédiatement !

**CODE DU BIEN: 25463006-A**



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

**PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 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: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25463006-A	Prix d'achat	799.000 EUR
Surface habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	1997
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1900	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon



**CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2029	Consommation finale d'énergie	98.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

**CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## La propriété



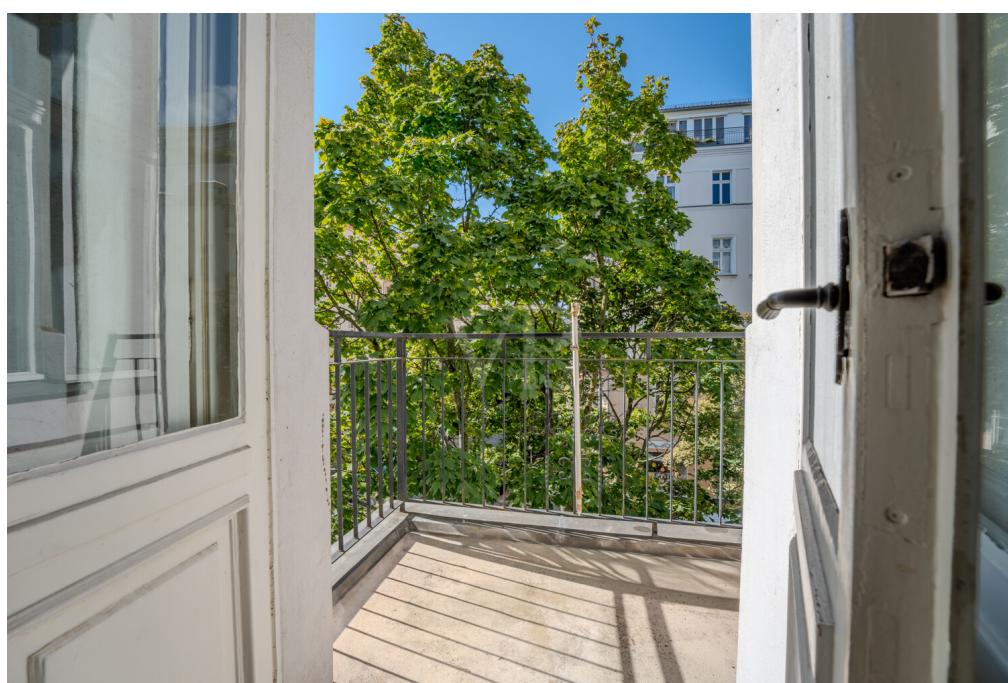
CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



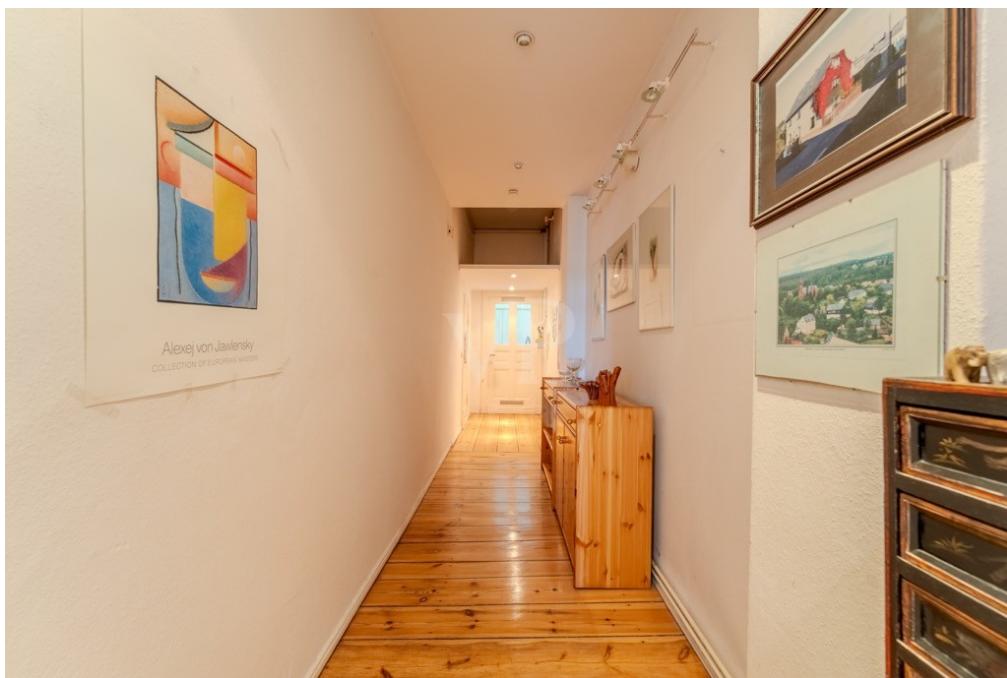
CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



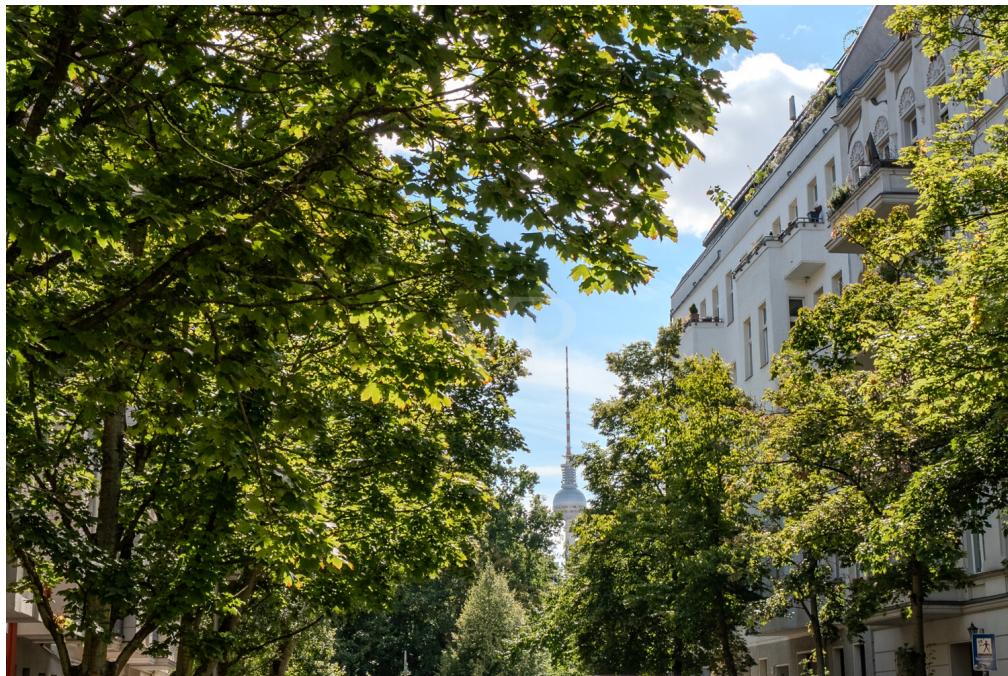
CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



— VP VON POLL IMMOBILIEN —

**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](mailto:pankow@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

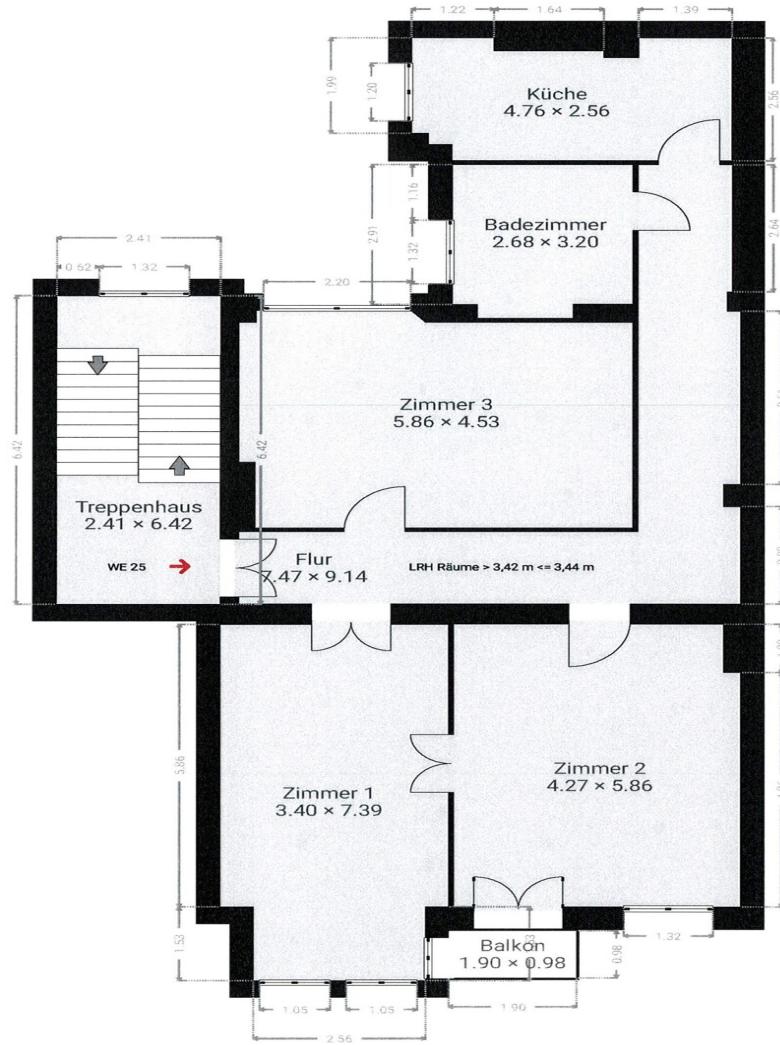
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 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: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Une première impression

À vendre : un appartement d'époque exceptionnel et spacieux, situé dans le quartier très prisé de Winsviertel, au cœur du quartier de Prenzlauer Berg (zone protégée) à Berlin. Construit vers 1900, l'immeuble impressionne par sa structure historique et son excellent état de conservation. Situé au deuxième étage du bâtiment principal, l'appartement offre environ 116 mètres carrés de surface habitable avec des plafonds atteignant 3,40 mètres de hauteur, pour un confort de vie spacieux et élégant. L'agencement de l'appartement est clair et offre un cadre de vie agréable : la partie avant comprend deux grandes pièces communicantes par des portes-fenêtres et un petit balcon. Une troisième pièce se trouve en face. À l'arrière de l'appartement, vous trouverez la cuisine équipée avec un coin repas, ainsi que la salle de bains avec baignoire, douche et une belle luminosité naturelle. La salle de bains et la cuisine sont toutes deux dotées de fenêtres à double vitrage en bois. Des éléments d'époque typiques, tels que les décos en stuc, les portes-fenêtres d'origine et les fenêtres à guillotine en bois de la pièce de vie avant, restaurées en 2015, confèrent à l'appartement un charme unique. Le parquet en chêne et les planchers en bois soulignent l'élégance de l'appartement. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz individuelle, qui fournit également l'eau chaude sanitaire et a été remplacée en 2007. Une cave et un local à vélos dans la cour sont également à disposition. Les charges mensuelles s'élèvent à 232,32 € (hors gaz, mais incluant une réserve pour l'entretien de 70,33 €). L'appartement a été rénové pour la dernière fois en 1997. Son emplacement central et calme dans le quartier de Winsviertel offre d'excellentes liaisons de transports en commun. Toutes les commodités essentielles sont facilement accessibles. Cet appartement conviendra aussi bien aux couples qu'aux petites familles – un logement idéal pour les citadins en quête d'un lieu d'exception.

**CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Détails des commodités

- Wohnung im Vorderhaus
- Stuckaltbau
- Zimmerhöhe (außer im Flur): ca. 3,40 m
- Balkon
- Dielen & Eichenparkett
- Flügeltüren
- Holzkasten Fenster (restauriert 2015)
- Doppelverglaste Holzfenster im Bad und in der Küche (1997)
- Einbauküche
- Bad mit Wanne, Dusche und Fenster
- Gasetagenheizung (Erneuerung der Therme 2007)
- Wechselsprechchanlage
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

**CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im beliebten Winsviertel im Herzen von Berlin-Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet) – einem der lebendigsten und zugleich charmantesten Kieze der Hauptstadt. Die Nachbarschaft ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten, begrünten Alleen und einem vielfältigen gastronomischen Angebot.

Nur wenige Schritte entfernt liegt der legendäre Volkspark Friedrichshain, der Kollwitzplatz mit seinem wöchentlichen Markt sowie der Leise-Park – eine grüne Oase mit ruhigen Wegen und schattigen Plätzen, die zu Spaziergängen und Momenten der Entspannung einlädt.

Das Winsviertel überzeugt durch seine hohe Dichte an gemütlichen Cafés, individuellen Boutiquen und kleinen Feinkostläden.

Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit in die Berliner City-Ost mit dem Alexanderplatz, der Museumsinsel und dem Hackeschen Markt – sowohl bequem mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Anbindung ist hervorragend: Die U- & S-Bahn-Stationen Alexanderplatz, Greifswalder Straße sowie Prenzlauer Allee sind ganz in der Nähe - mehrere Tramlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung. So verbindet dieser Standort urbanes Leben mit entspannter Kiezatmosphäre in idealer Weise.

**CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 98.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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