

Berlin – Prenzlauer Berg

# Sahnestück im Winsviertel! - Moderne und helle Wohnung mit separatem Wintergarten und Süd-Balkon!

CODE DU BIEN: 26463001



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

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26463001 - 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: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26463001
Surface habitable	ca. 66 m²
Etage	5
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995

Prix d'achat	525.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	98.71 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété





CODE DU BIEN: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété





CODE DU BIEN: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété





**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

**Berlin**

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: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

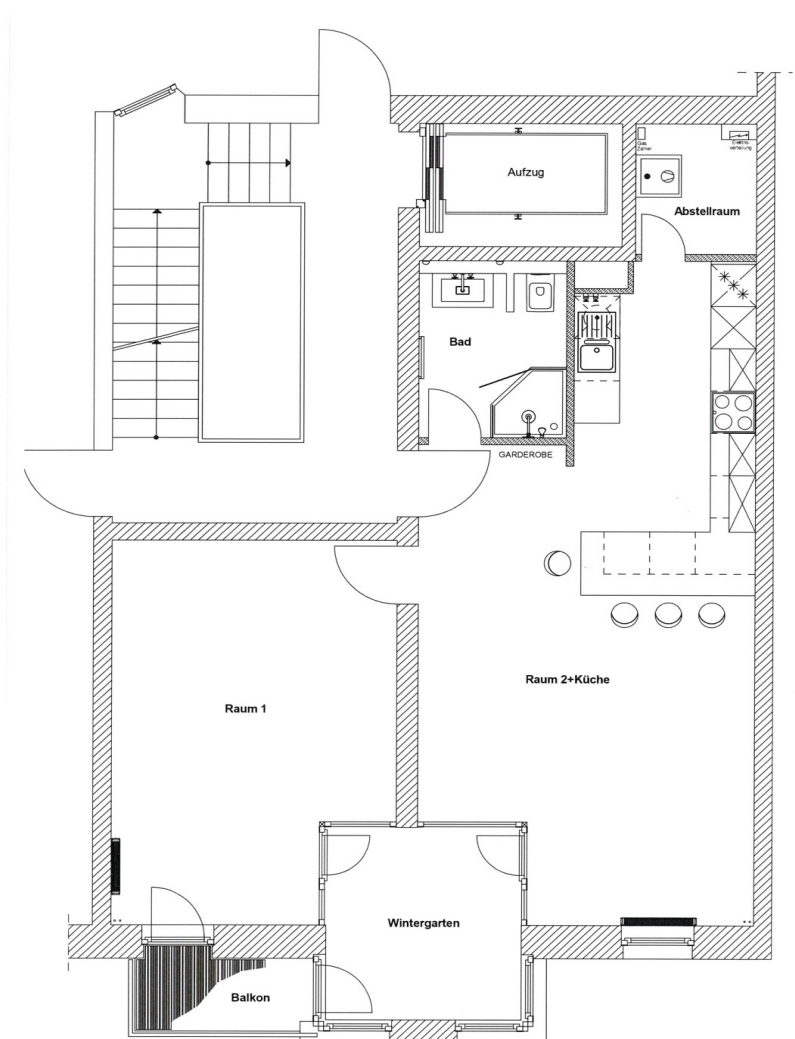
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 26463001 - 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: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Une première impression

Diese hochwertige Etagenwohnung im fünften Obergeschoss bietet auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein traumhaftes Zuhause in einem neuwertigen Zustand und wurde 2018 komplett modernisiert. Das im Jahr 1995 errichtete Vorderhaus (Milieuschutz-Gebiet) präsentiert sich auf aktuellem Ausstattungsniveau und erfüllt damit auch gehobene Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Mit dem Lift gelangen Sie in Ihre Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Raumgestaltung des Wohnbereichs mit offener Küche sofort ins Auge. Die Deckenhöhe von ca. 2,70 m und die zahlreichen doppelverglasten Holzfenster (2025) mit viel Tageslicht sorgen für einen entsprechenden Wohnkomfort. Das Parkett unterstreicht die Wertigkeit der Wohnung. Die Wohnung besteht aus zwei gut geschnittenen Zimmern - dem Wohnbereich und dem Schlafzimmer. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist in moderner Optik gestaltet und in Richtung Süden ausgerichtet.

Ein Highlight stellt der separate Wintergarten dar (begehrbar vom Wohnbereich und dem Schlafzimmer), der Ihnen die Möglichkeit für einen vielseitigen Bereich bietet. Sie genießen von hier direkten Zugang zum Balkon, der sich sowohl über den Wintergarten als auch vom Schlafzimmer aus begehen lässt. Der Balkon zur Südseite eignet sich ideal, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2018 ist mit einem Gas-Ceranherd, hochwertigen Siemens-Einbaugeräten und einem eingebauten Weinkühlschrank ausgestattet. Die Verbindung von Funktionalität und stilvollem Design spricht anspruchsvolle Bewohner an, die besonderen Wert auf Qualität legen.

Das moderne Bad verfügt über eine Dusche und wurde ebenfalls im Zuge der letzten Modernisierung auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht. Ergänzend bietet die Wohnung einen separaten Abstellraum, in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet und 2020 erneuert wurde. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof zur Verfügung. Das Hausgeld ist auf monatlich 392,00 EUR festgesetzt (inkl. 53,97 EUR Instandhaltungsrücklage).

Die attraktive Lage im Vorderhaus verbindet urbanes Leben mit diskreter Privatsphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind gut erreichbar und bieten Ihnen alle Annehmlichkeiten einer zentralen Stadtlage.



CODE DU BIEN: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Détails des commodités

- Wohnung im Vorderhaus (Neubau aus dem Jahr 1995) und 2018 komplett modernisiert
- Lift
- Moderne Einbauküche von 2018 mit Gas-Ceranherd, Siemens-Einbaugeräten sowie Weinkühlschrank
- Wintergarten (ideal als Arbeitsbereich) mit Zugang zum Balkon, dem Wohnbereich und Schlafzimmer
- Balkon zur Südseite (vom Schlafzimmer und Wintergarten begehbar)
- Bad mit Dusche
- Zimmerhöhe: ca. 2,70 m
- Parkett
- Doppelverglaste Holzfenster (2025)
- Gaszentralheizung (2020 erneuert)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

CODE DU BIEN: 26463001 - 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: 26463001 - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 26463001 - 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)