

Berlin – Prenzlauer Berg

## Charmanter und stilvoller Altbau im Winsviertel - bezugsfrei!

????????? ??????????: 25463006-A



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

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ??? ????

????????? ??????????	25463006-A	????? ???????	799.000 EUR
???????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ????	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	????? ??????????????	Kaufpreises
????? ??????????????	1900	????? ????????	1997
		???????????	???????
		???????	?????????????????
			?????????, ??????????

????????? ??????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????????	98.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.06.2029	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	C
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1900
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



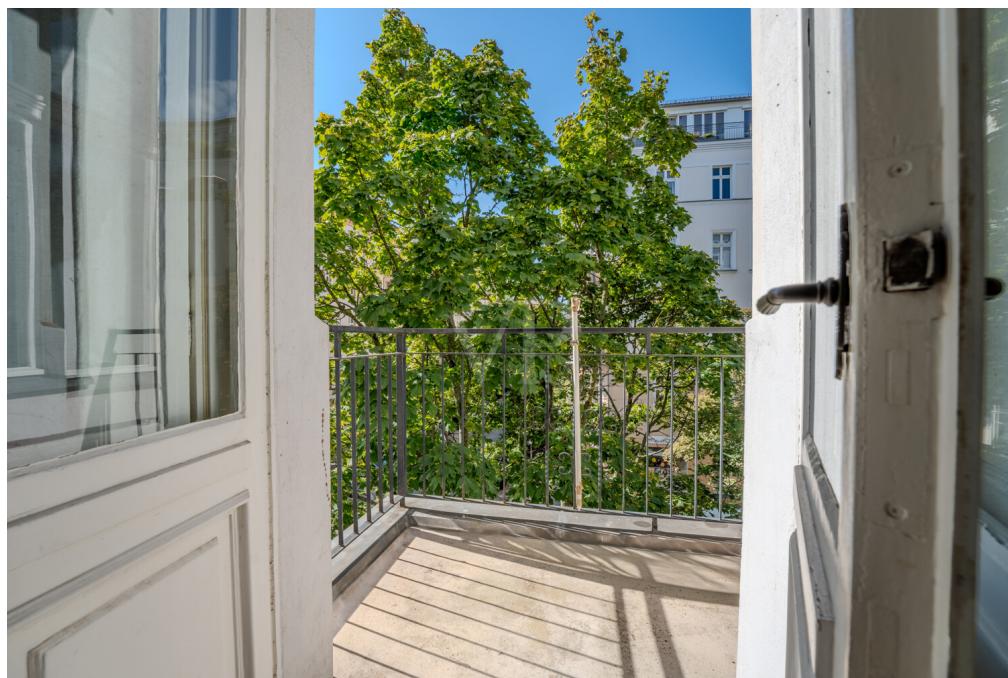
???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



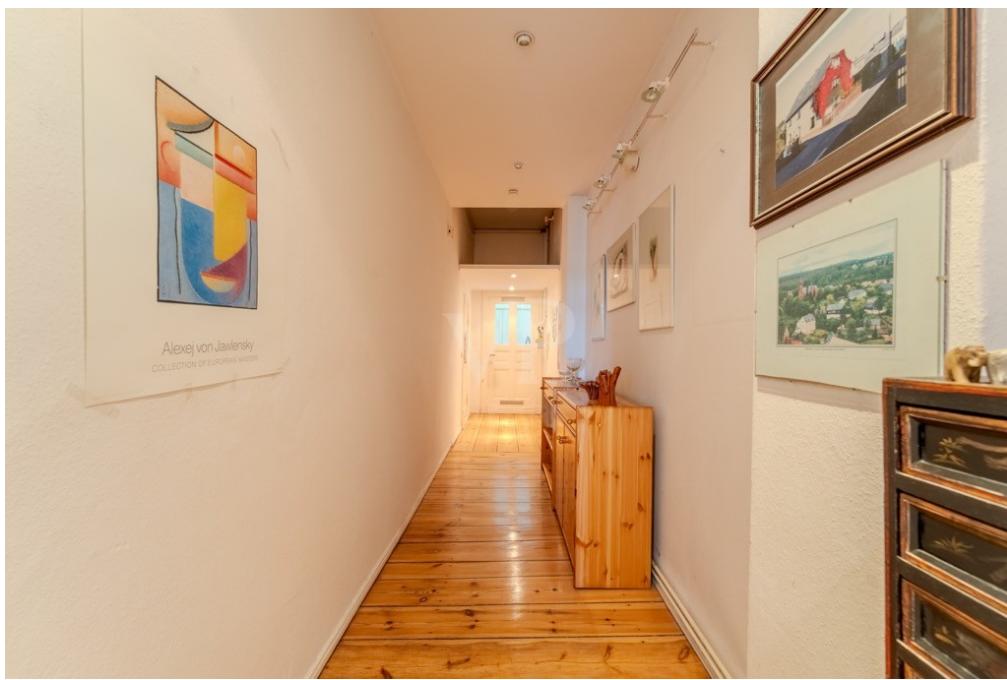
???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



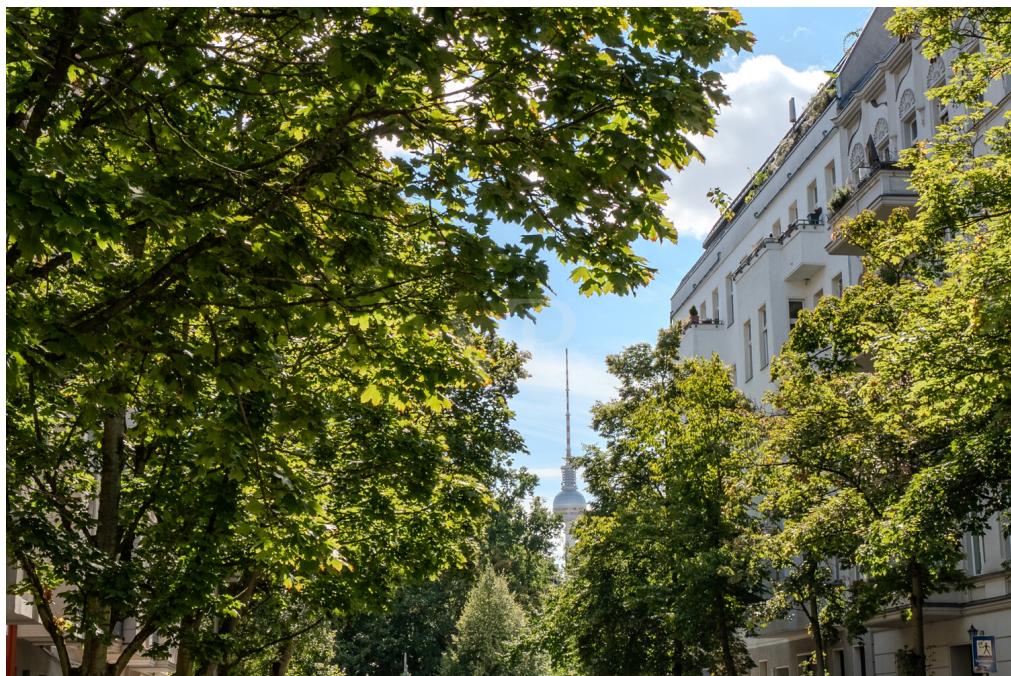
???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



????????? ?????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKER KOMPASS  
HEFT 10 2023  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

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)

????????? ??????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ????????

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](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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



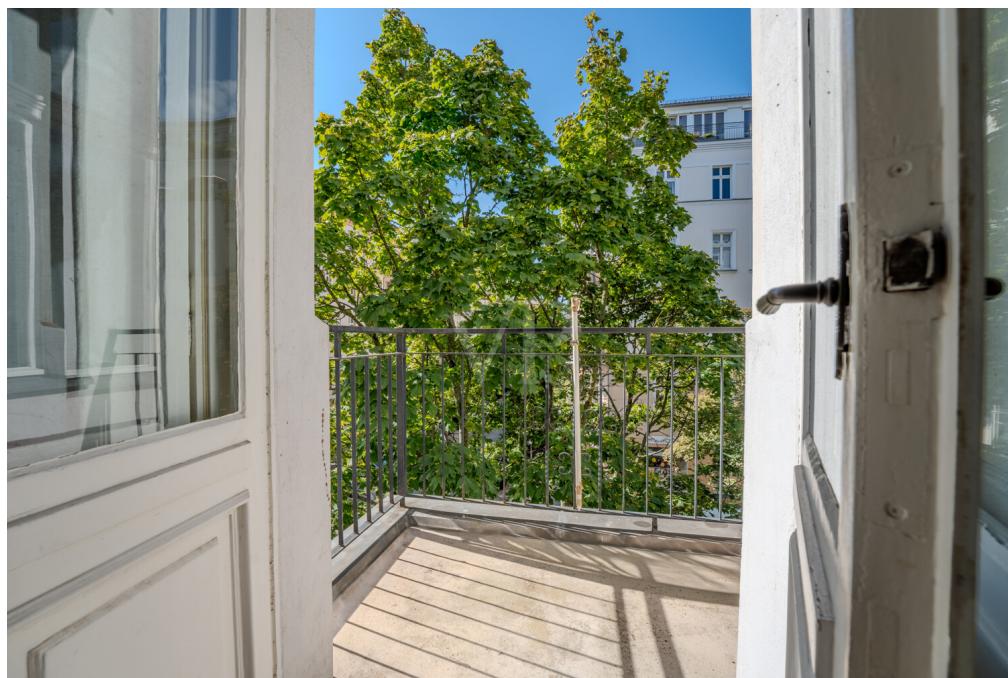
???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



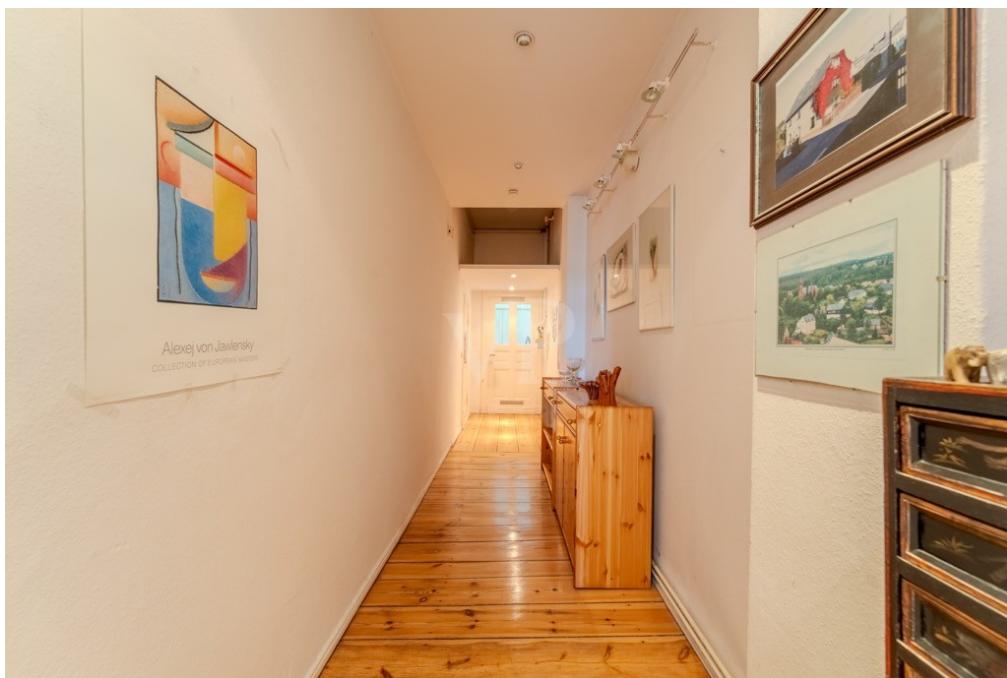
???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



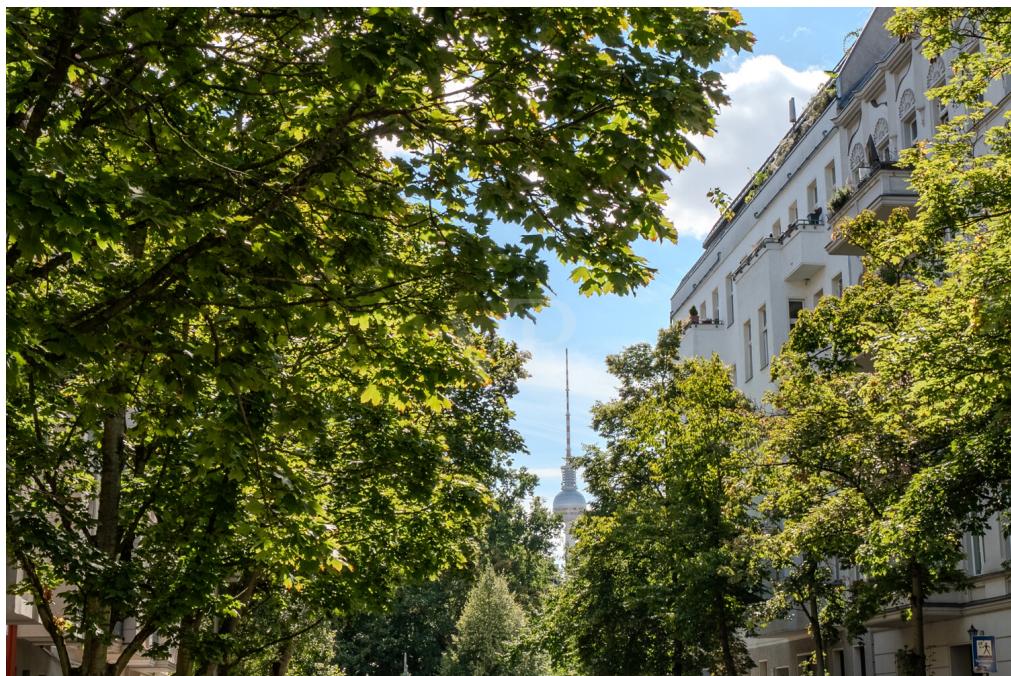
???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



????????? ?????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKER KOMPASS  
HEFT 10 2023  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

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)

????????? ?????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

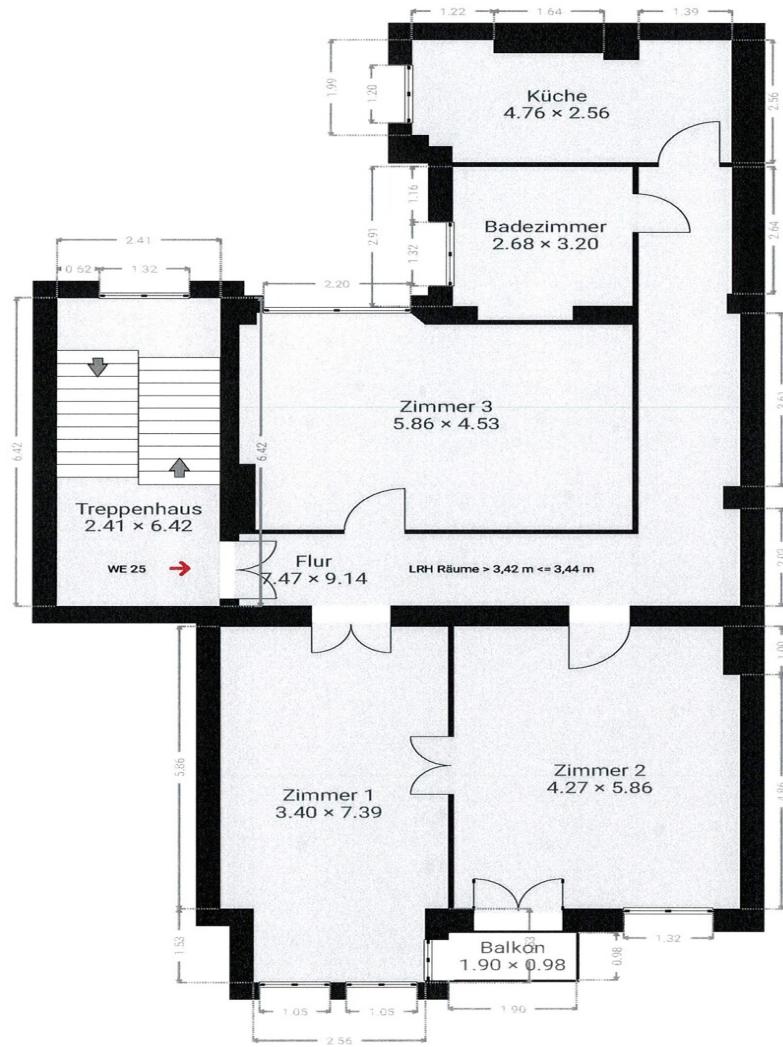
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

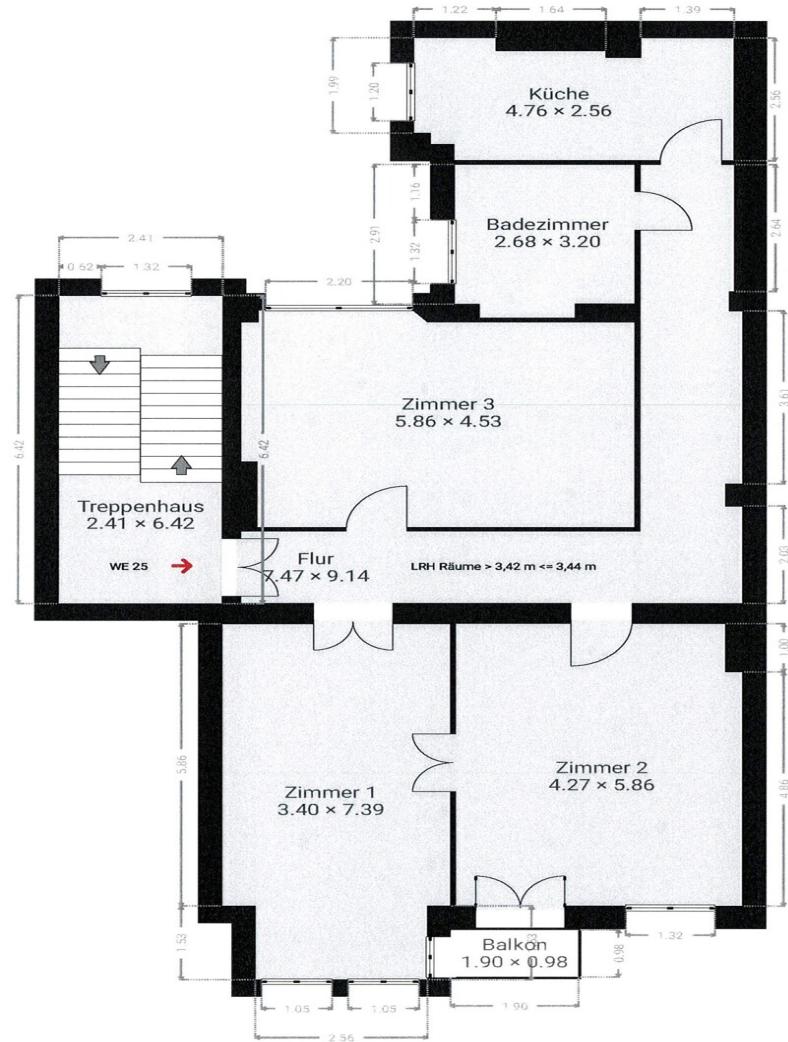
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

????????? ??????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

???????





???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## ??? ????

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche und großzügig geschnittene Altbauwohnung im begehrten Winsviertel im Herzen von Berlin-Prenzlauer Berg (Milieuschutz-Gebiet). Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1900 erbaut und beeindruckt durch seine historische Bausubstanz sowie den gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß des Vorderhauses und bietet auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Deckenhöhe bis zu 3,40 m einen großzügigen und stilvollen Wohnkomfort.

Die Aufteilung der Wohnung ist klar strukturiert und bietet ein komfortables Wohnambiente:

Im vorderen Bereich stehen Ihnen zwei große Zimmer - verbunden mit einer Flügeltür - und ein kleiner Balkon zur Verfügung. Gegenüberliegend befindet sich das dritte Zimmer. Im hinteren Bereich der Wohnung gelangen Sie zur Küche mit Einbauelementen und einer kleinen Sitzecke sowie zum Bad mit Wanne, Dusche und viel Tageslicht. Bad und Küche sind mit doppelverglasten Holzfenstern ausgestattet.

Typische Altbauelemente wie Stuckverzierungen, originale Flügeltüren und die 2015 restaurierten Holzkastenfenster im vorderen Wohnbereich verleihen der Wohnung besonderen Charakter. Der Fußboden aus Eichenparkett und Dielen unterstreicht die elegante Wohnatmosphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet und 2007 erneuert wurde. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof zur Verfügung. Das Hausgeld ist auf monatlich 232,32 EUR festgesetzt (ohne Gaskosten, jedoch inkl. 70,33 EUR Instandhaltungsrücklage). Die letzte Modernisierung der Wohnung fand 1997 statt.

Die zentrale und ruhige Lage der Wohnung im Winsviertel bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung erreichbar.

Diese Wohnung ist sowohl für Paare als auch kleine Familien ansprechend - ein ideales Zuhause für Stadtliebhaber, die das Besondere suchen.

????????? ?????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## ???????????????? ??? ???????

- 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)
- Wechselsprechanlage
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

????????? ?????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## ??? ??? ??? ??????????

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 Friedrichhain, 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.

???????? ?????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## ????? ????????????

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.

????????? ?????????: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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