

Berlin – Prenzlauer Berg

## Bájos és stílusos régi épület a Winsviertel kerületben - azonnal költözheto!

**VP azonosító: 25463006-A**



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

**VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Áttekintés

VP azonosító	25463006-A	Vételár	799.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 116 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	1997
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1900	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	98.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.06.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



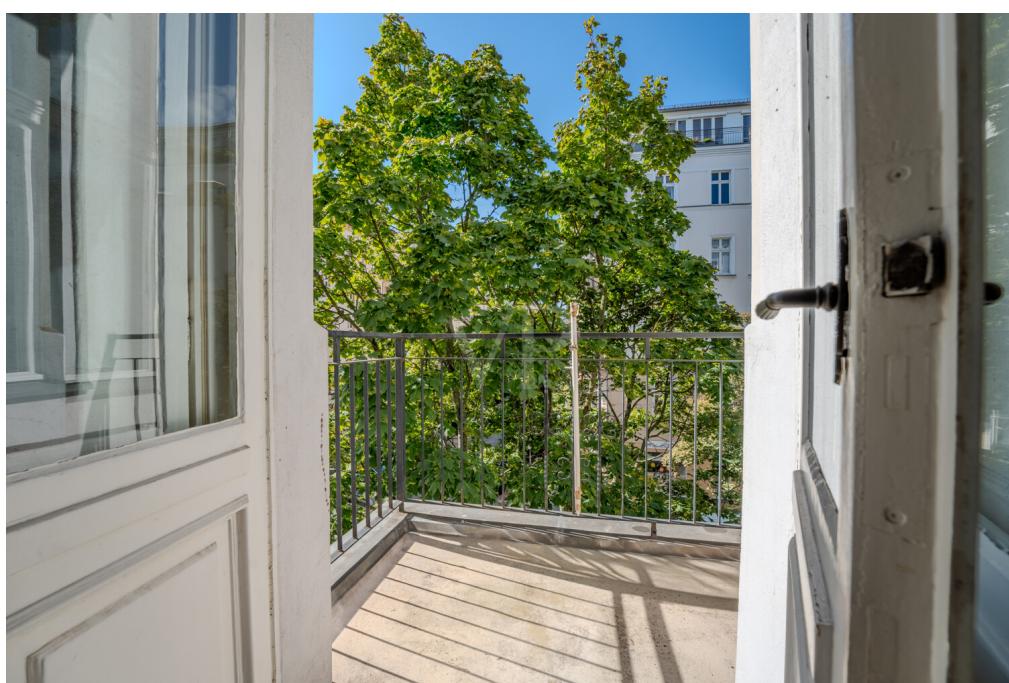
VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



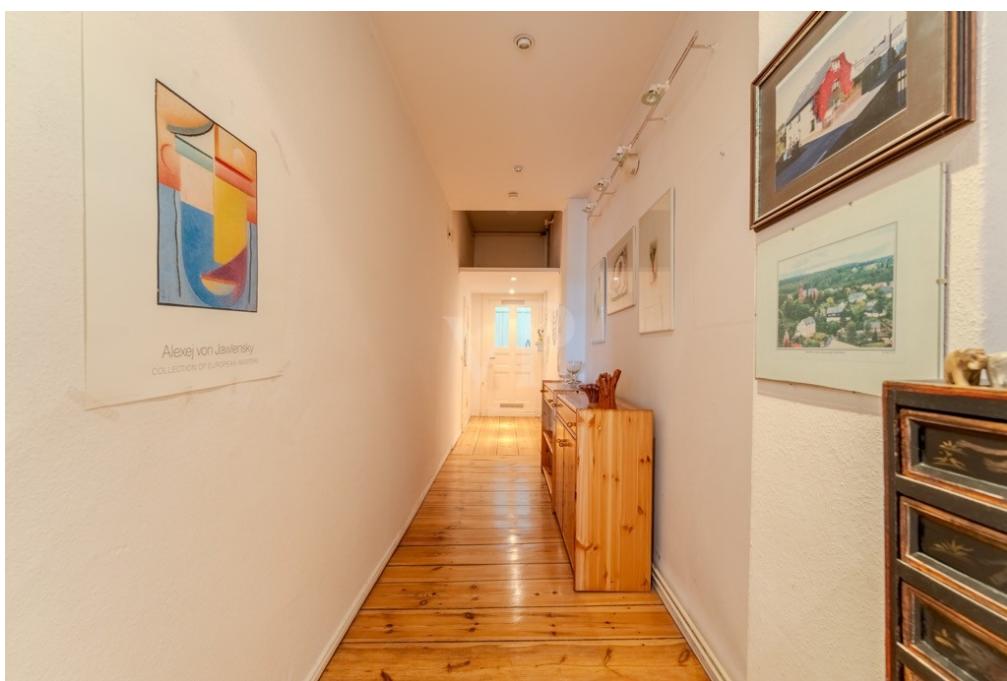
VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



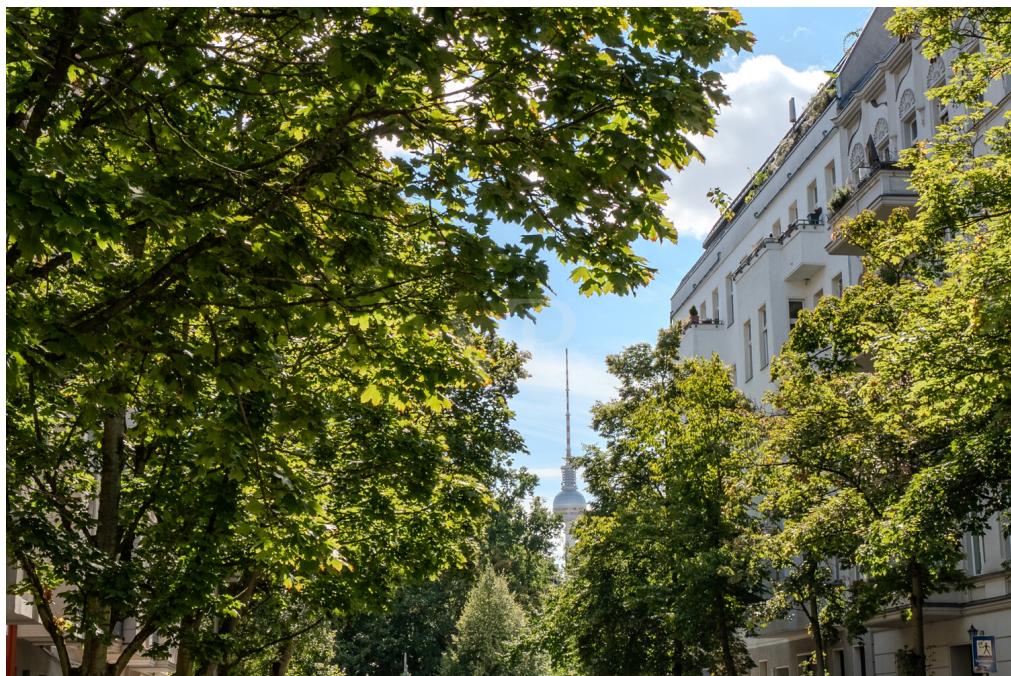
VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professionalle 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)

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan

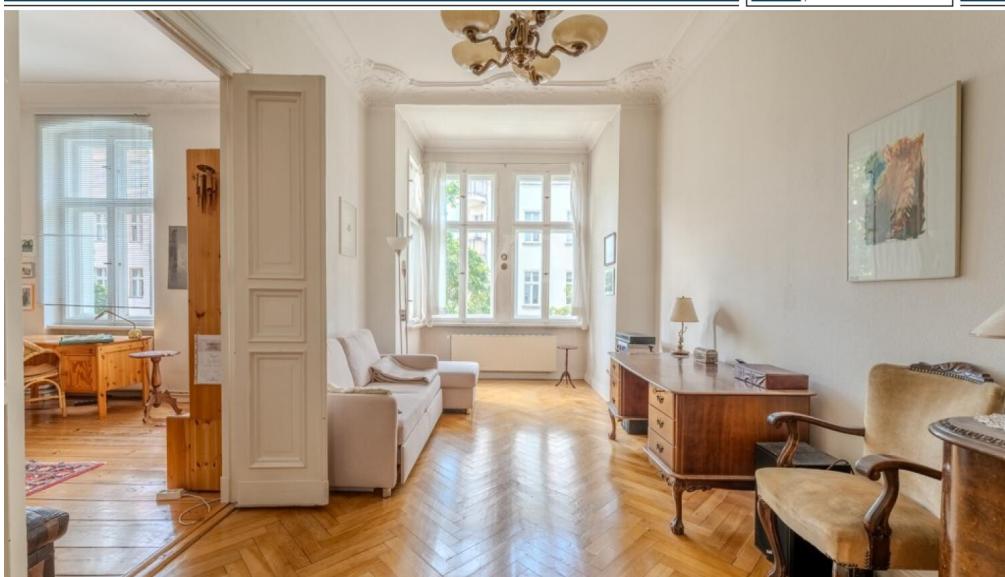


**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

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)



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

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



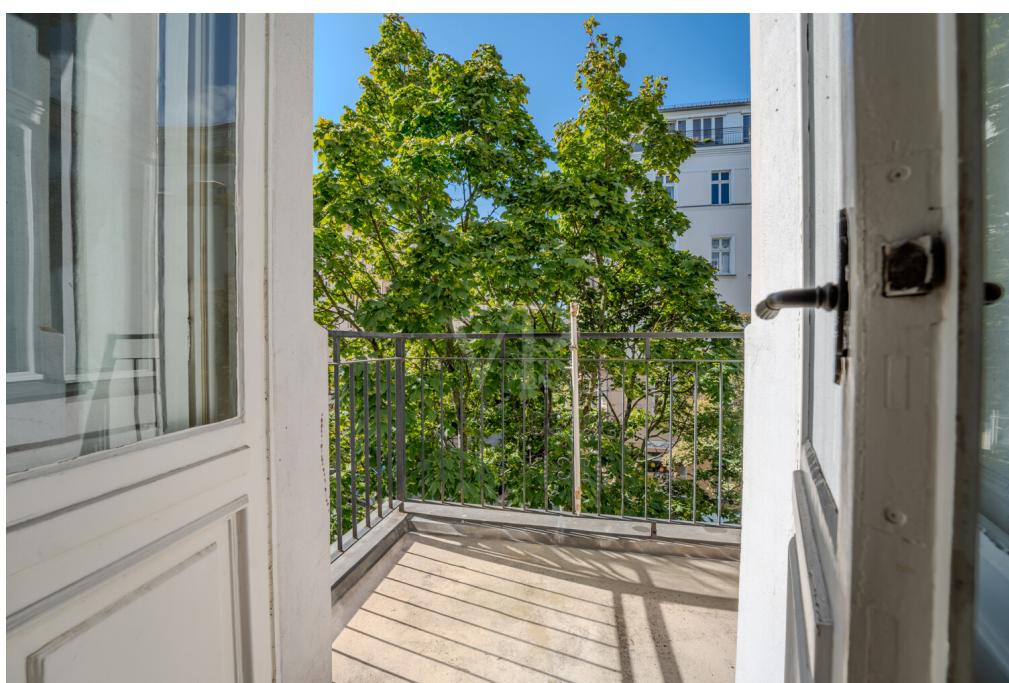
VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



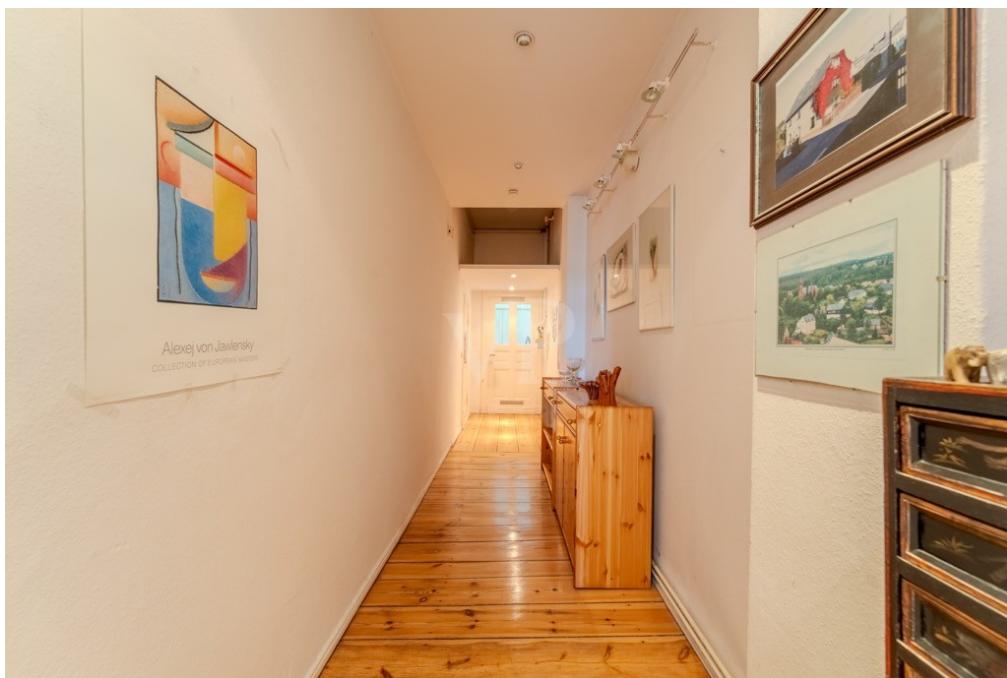
VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



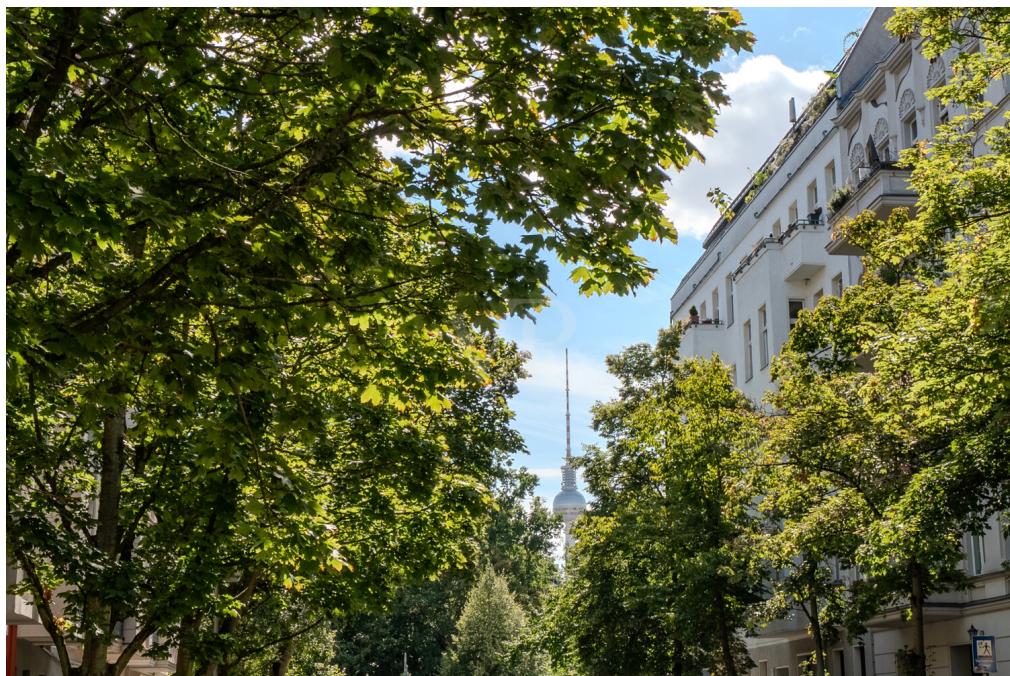
VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professionalle 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)

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

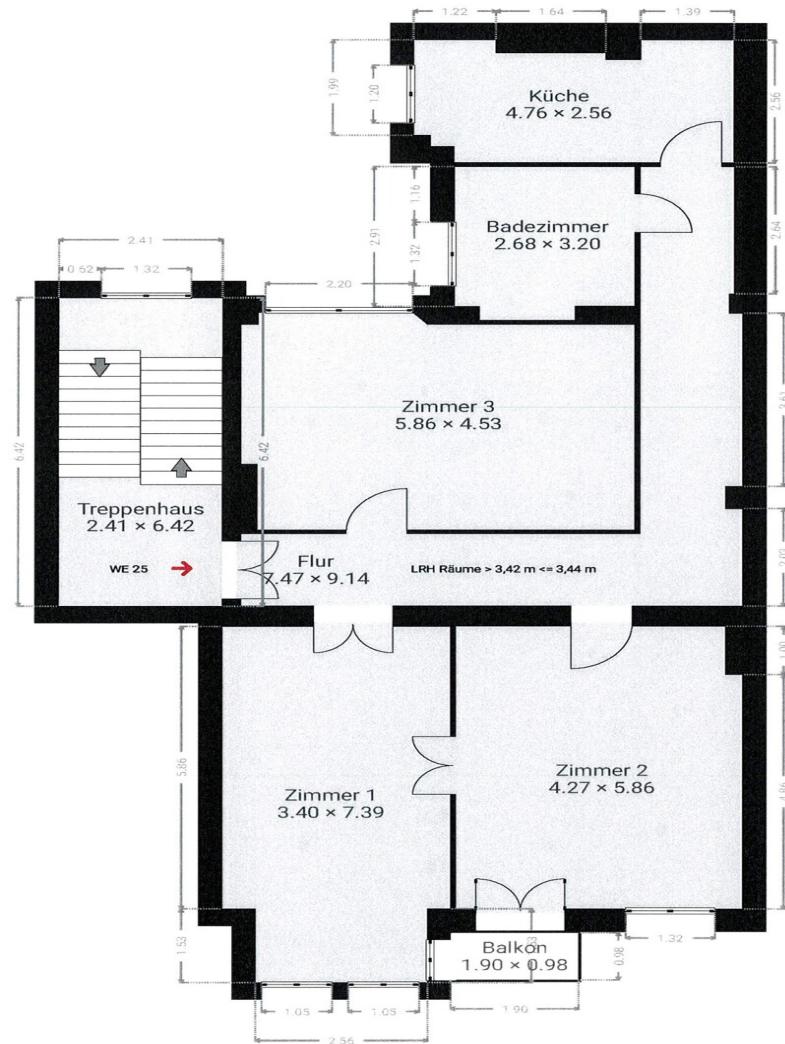
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

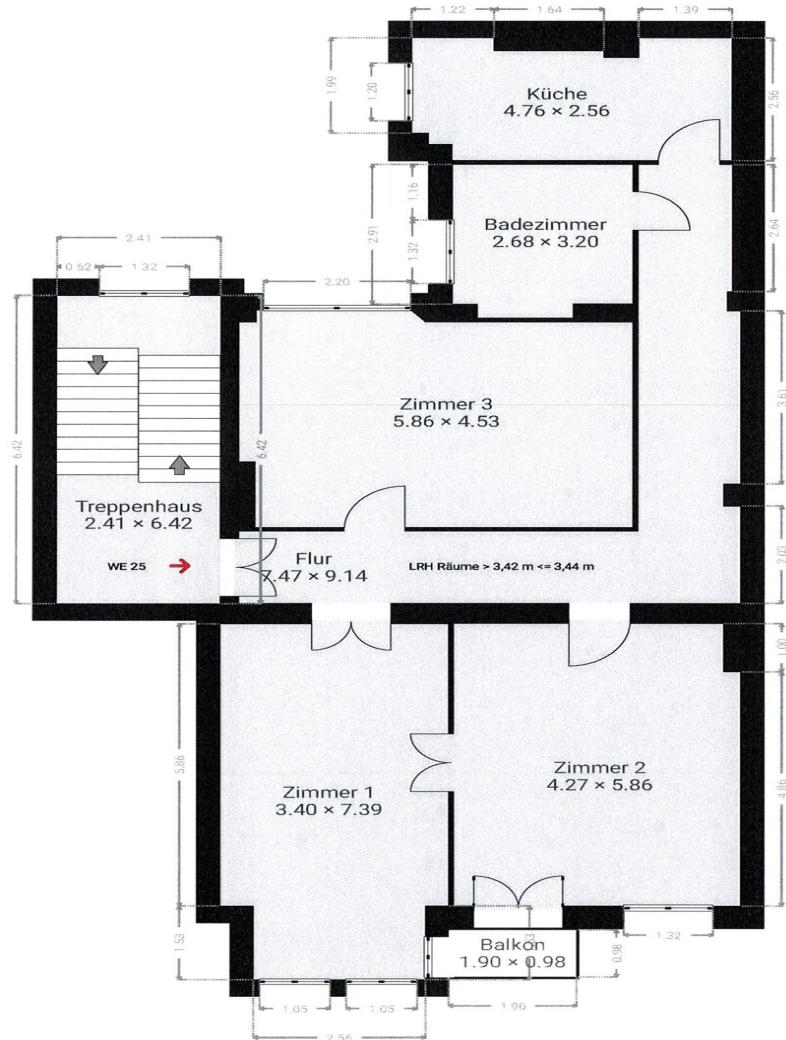
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Alaprajzok





**VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Az elso benyomás

Eladó egy kivételes és nagyvonalú elrendezésű, korabeli lakás a keresett Winsviertel kerületben, Berlin Prenzlauer Berg negyedének szívében (védett terület). Az 1900 körül épült épület lenyugöző történelmi szerkezetével és jó állapotával. Az elülső épület második emeletén található lakás körülbelül 116 négyzetméternyi lakóteret kínál, akár 3,40 méteres belmagassággal, tágas és stílusos lakhatást biztosítva. A lakás elrendezése világos és kényelmes lakókörnyezetet kínál: Az elülső rész két nagy szobából áll, amelyeket franciaajtók és egy kis erkély köt össze. Ezekkel szemben található a harmadik szoba. A lakás hátsó részében található a beépített szekrényekkel és egy kis étkezvelő ellátott konyha, valamint a káddal, zuhanyzóval és rengeteg természetes fénnyel ellátott fürdoszoba. Mind a fürdoszobában, mind a konyhában dupla üvegezésű fa ablakok találhatók. A tipikus korabeli jellemzők, mint például a stukkó dekorációk, az eredeti franciaajtók és az elülső nappaliban található, 2015-ben felújított fatokos ablakok, egyedi jelleget kölcsönöznek a lakásnak. A tölgyfa parketta és a deszkapadló kiemeli az elegáns lakókörnyezetet. A futést egyedi gázkazán biztosítja, amely meleg vizet is biztosít, és 2007-ben újították fel. Pincetároló és kerékpártároló is rendelkezésre áll az udvarban. A havi rezsidíj 232,32 euró (gázköltségek nélkül, de 70,33 eurós fenntartási tartalékkal). A lakást utoljára 1997-ben korszerűsítették. Központi, mégis csendes elhelyezkedése a Winsviertel kerületben kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat kínál. minden alapvető szolgáltatás könnyen elérhető. Ez a lakás párok és kis családok számára egyaránt vonzó – ideális otthon a város szerelmeseinek, akik valami különlegeset keresnek.

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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