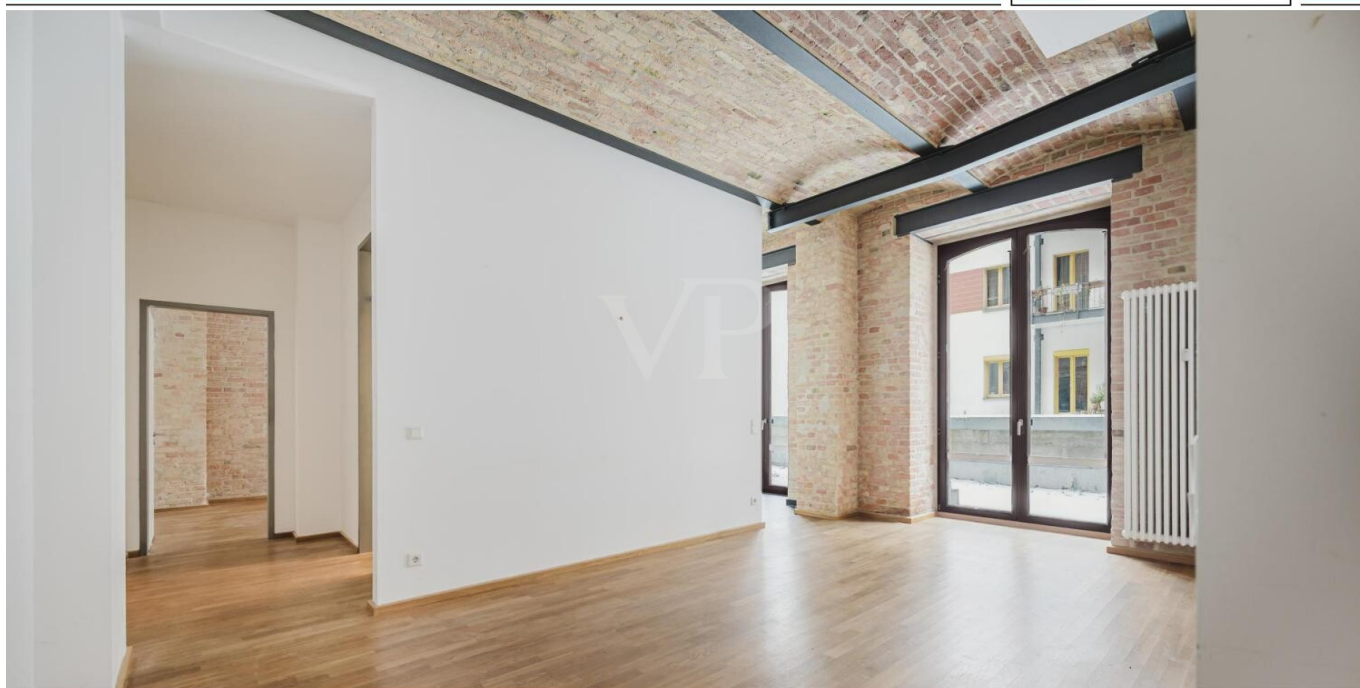


Berlin - Prenzlauer Berg

# Álomotthon a földszinten: 2 szoba tetotéri hangulattal, terasszal és mélygarázzsal, kiváló helyen Prenzlauer Bergben

VP azonosító: 25463004B



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

VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78,69 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25463004B</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 78,69 m<sup>2</sup></b>
Szobák	<b>2</b>
Hálósobák	<b>1</b>
Fürdoszobák	<b>1</b>
Építés éve	<b>1904</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Mélygarázs, 40000 EUR (Eladó)</b>

Vételár	<b>575.000 EUR</b>
Jutalék	<b>Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price</b>
Modernizálás / felújítás	<b>2007</b>
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Terasz, Beépített konyha</b>

VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1904

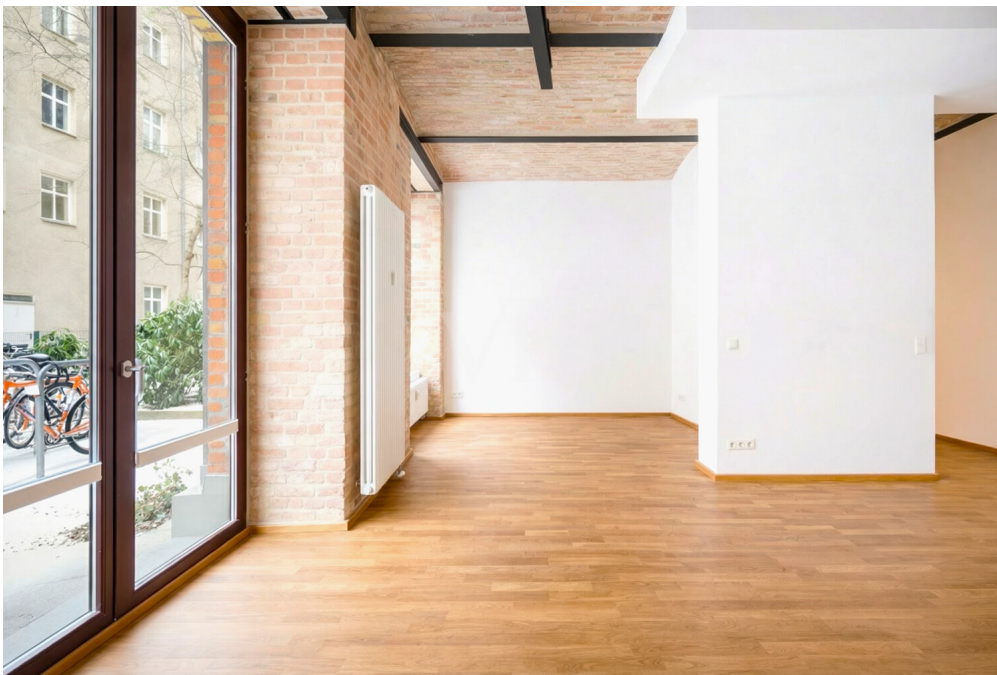
VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

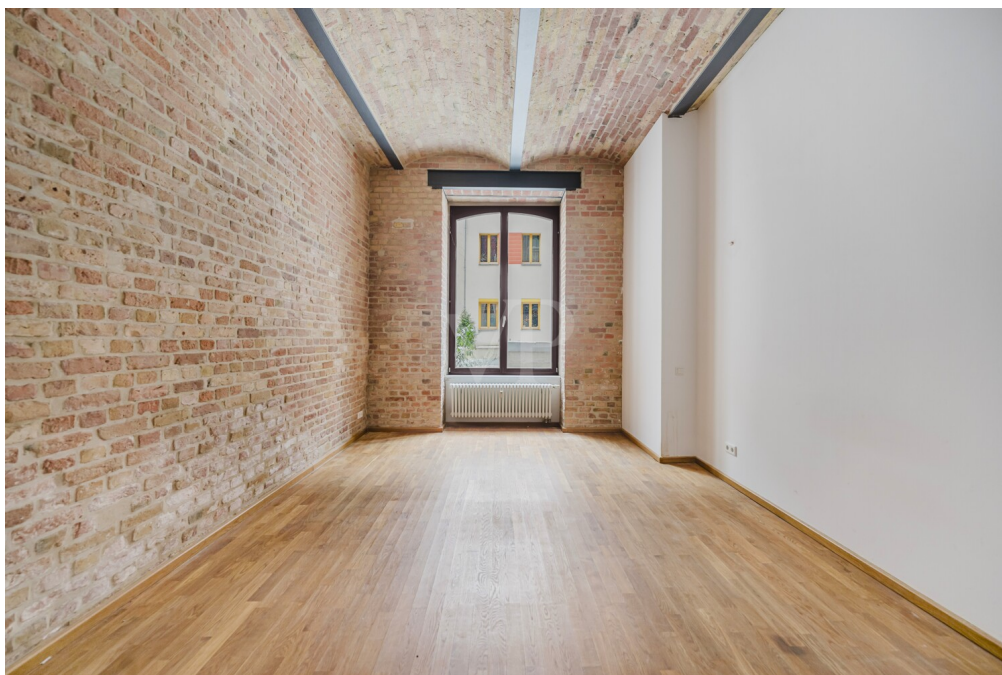


***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

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

VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

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: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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  
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)



### Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich

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



Kundenbewertung

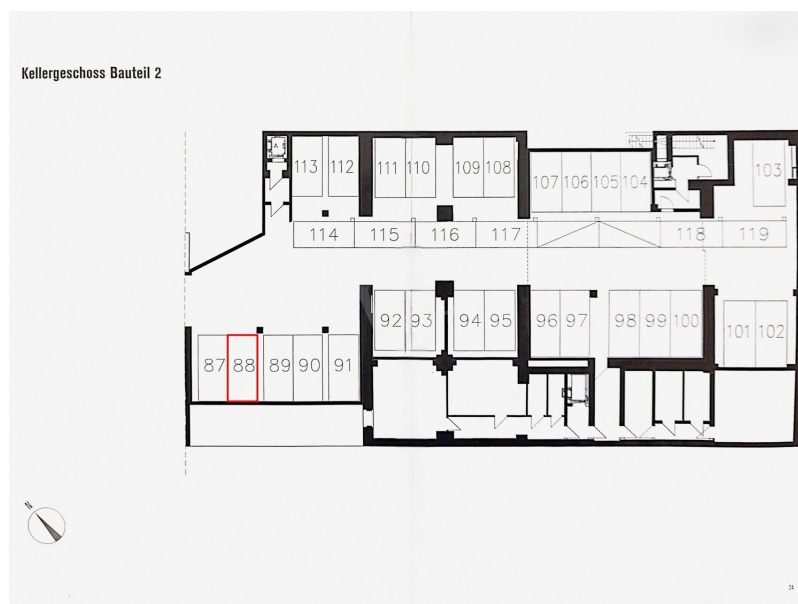
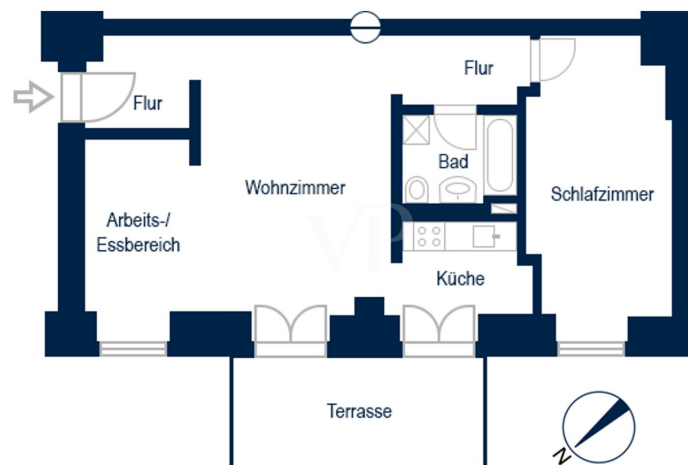


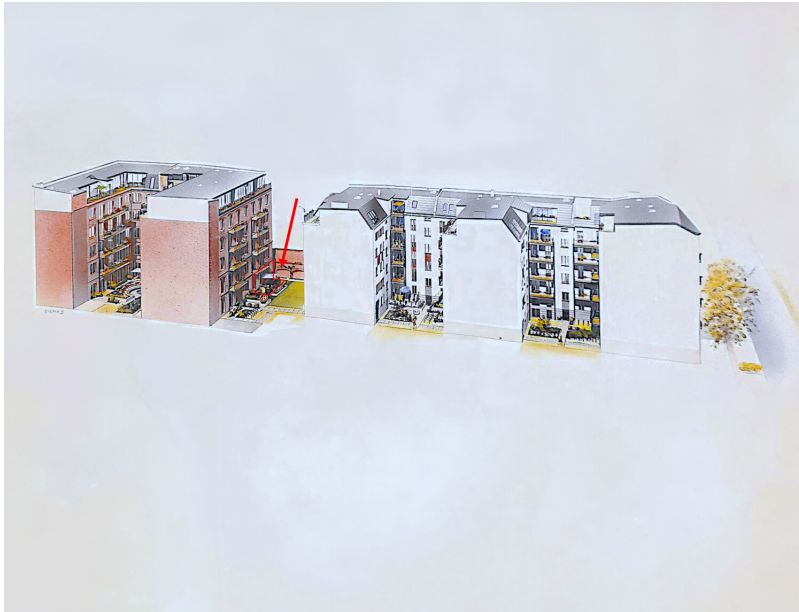
4,9

Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## Az első benyomás

Eladó egy kivételes földszinti lakás egy építészeti bájtos többlakásos épületben, amely 1904 és 1907 között épült, majd 2005 és 2007 között teljes körűen felújították és lakóegységgé alakították. A történelmi részletek, mint például a boltozatos mennyezet és az eredeti korabeli jellemzők jellegzetes ipari bájot kölcsönöznek a lakásnak, amelyet modern felszereltséggel ötvöztek. A lakás körülbelül 78,7 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és ideális egyedülállóknak vagy pároknak számára, akik a városi életet a nyugodt menedékkal szeretnék ötvözni. Az alaprajz világos: minden szoba közvetlenül megközelíthető a bejáratból, biztosítva a magánéletet és a rendet. A lakás szíve a világos, tágas nappali, amely bőséges helyet kínál étkezőnek és kényelmes ülohelyeknek. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a teret. A szomszédos fülke tökéletes munkaterületként otthoni irodának vagy hangulatos olvasósaroknak. A jól arányos hálószoba elegendő helyet biztosít egy franciaágynak és egy ruhásszekrénynek. A fürdőszoba modern felszereltséggel, káddal, törölközőszárítóval és elektromos szellőztetővel. A különálló konyha funkcionálisan kialakított, minden szükséges készülékkel felszerelt, és bőséges helyet kínál a főzéshez és étkezéshez. A lakáshoz tartozik egy pincehelyiség és egy mélygarázs, amelyet külön kell megvásárolni 40 000 euróért. A mélygarázs a lépcsőházon és a liften keresztül is megközelíthető, így kényelmes és biztonságos parkolást biztosít. Az épület közös helyiségei jól karbantartottak. Az ingatlan védett lakóövezetben található, ami azt jelenti, hogy szerkezeti átalakítások vagy átalakítások csak engedéllyel engedélyezettek. Ez védi a kialakult környezetet és megőrzi a terület egyedi jellegét. A történelmi vonások, a városi hangulat és a modern kényelem kombinációja teszi ezt a földszinti lakást vonzó otthonná Prenzlauer Berg csendes, mégis központi részén. Az ingatlan alkalmas mind saját tulajdonú lakásnak, mind befektetésnek.

**VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Részletes felszereltség**

- **umfassend saniert im Jahr 2007**
- **erhalt historischer Elemente wie Kappendecken und originaler Stilelemente**
- **hochwertiges Eichenholzparkett in der gesamten Wohnung**
- **moderne Badezimmersausstattung: Badewanne, Handtuchheizkörper, Belüftungsanlage**
- **Doppel-Isolierglasfenster für gute Wärmedämmung und Schallschutz**
- **Zentralheizung sorgt für gleichmäßiges und angenehmes Wohnklima**
- **praktisch geschnittene Küche mit vollständiger Elektrogeräteausstattung**
- **große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse**
- **gepflegte Gemeinschaftsbereiche innerhalb der Wohnanlage**
- **Kellerraum für zusätzlichen Stauraum**
- **Tiefgaragenstellplatz (zzgl. Kaufpreis: 40.000 €) in zentraler Lage**

**VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **Minden a helyszínrol**

Die Wohnung befindet sich in einem der gefragtesten Viertel von Prenzlauer Berg, einem lebendigen und vielseitigen Stadtteil im Herzen Berlins. Die Lage kombiniert urbanes Lebensgefühl mit dem typischen Charme historischer Altbauten, gewachsener Nachbarschaften und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Nur wenige Schritte entfernt laden zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Bars zum Verweilen ein. In direkter Umgebung liegen der beliebte Kollwitzplatz, die Kastanienallee, der Volkspark Friedrichshain sowie der Mauerpark mit seinem bunten Kulturprogramm. Auch Berlin Mitte mit dem Zionskirchplatz und dem Arkonaplatz ist fußläufig erreichbar, ideal für alle, die kurze Wege und ein vielseitiges Umfeld schätzen. Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung begrünte Innenhöfe, ruhige Seitenstraßen und charmante Altbauten, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die U-Bahn-Linie U2 sowie mehrere Tramlinien wie M2, M4 und M10 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen zum Alexanderplatz, zum Hauptbahnhof und in weitere Teile der Stadt.

Für Freizeit und Erholung bieten die nahegelegenen Parks zahlreiche Möglichkeiten zum Joggen, Spazierengehen oder Entspannen. Auch Fitnessstudios, Spielplätze und Sporteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet, Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Diese Immobilie verbindet den urbanen Puls der Hauptstadt mit der Gelassenheit eines gewachsenen Viertels, ein ideales Zuhause für Menschen, die das Berliner Stadtleben lieben und dennoch Wert auf Ruhe, Komfort und Stil legen.

**VP azonosító: 25463004B - 10405 Berlin - Prenzlauer Berg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 89.12 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 25463004B - 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: [prezlauer.berg@von-poll.com](mailto:prezlauer.berg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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