

Berlin – Prenzlauer Berg

## Mauerpark közelében - csendes 2 szobás lakás erkélyvel és lifttel - azonnal költözheto!

**VP azonosító: 25463007-B**



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

**VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

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

VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Áttekintés

VP azonosító	25463007-B	Vételár	329.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 45 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1996		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.11.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Az ingatlan



**Capital**  
MAKER-KOMPASS  
SINCE 1992  
Top-Makler 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)

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN




**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  
MAKERS  
OF THE WORLD®

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

**VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott lakás egy 1996-ban épült társasház kerti házának elso emeletén található, és kompakt, jól megtervezett elrendezést kínál, körülbelül 45 négyzetméter lakótérrel. Ideális egyedülállók vagy párok számára, akik kényelmes otthonra vágnak. Az ingatlan üres. A lakásban két szoba található: egy hálószoba és egy tágas nappali nyitott konyhával. Ez boséges helyet biztosít egy kényelmes ülosaroknak és egy étkeznek. A nappaliból megközelíthető déli/nyugati fekvésű erkély pihenésre vagy egy pohár bor elfogyasztására csábít. A beépített konyha is benne van a lakásban, a fürdoszobában pedig kád található. A nappalikban laminált padlóburkolat teremt meleg hangulatot, míg a konyha, a folyosó és a fürdoszoba járólapozott. A lakás összes ablaka dupla üvegezésű és PVC-bol készült, ami hozzájárul a lakás kiváló energiahatékonyságához. A lakás könnyen megközelíthető lifttel, kivéve az erkélyre vezető bejáratot. Egy autó számára kétszintes mélygarázs parkolóhely bérelhető további 20 000 euroért. Jelenleg bérbe van adva, de a tulajdonos használhatja. Az ingatlan további elnye a felvonók idén befejezett felújítása. Ez a beavatkozás tovább növelte a lakás értékét. A futési rendszer, beleértve a melegvíz-ellátást is, központilag vezérelt. A pincehelyiségek tárolóhelyet biztosít. A havi rezsidíj 300,65 euró (beleértve a 62,96 eurós karbantartási tartalékokat). A tartalékok rendelkezésre állnak. Összességében ez a lakás a funkcionálitás és a kényelem ideális kombinációját kínálja. Tökéletesen alkalmas azok számára, akik értékelik a központi elhelyezkedést jó infrastruktúrával, de mégis csendes otthonra vágnak.

VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

## Részletes felszereltség

- Lift
- Barrierefrei bis zur Wohnung (außer zum Balkon)
- Balkon zur Süd-/Westseite
- Einbauküche / offene Küche
- Bad mit Wanne
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Laminatboden / Fliesen

**VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und bekannten Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg an der Grenze zum Bezirk Mitte. Dieser Kiez ist bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße, die von begrünten Höfen und charmanten Altbauten geprägt ist, garantiert Wohlfühlatmosphäre.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der bekannte Kollwitzplatz, die Oderberger Straße, die Kastanienallee sowie der weltberühmte Mauerpark - ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern. Berlin-Mitte schließt mit dem Zionskirch- und Arkonaplatz fußläufige an.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Station Eberswalder Straße (U2) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M1, M10 und M12 sind leicht zu erreichen und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Hauptbahnhof, Alexanderplatz und andere zentrale Orte in Berlin.

Für die Naherholung und sportliche Aktivitäten bietet der nahegelegene Mauerpark ausreichend Grünflächen und Spielplätze. Hier können Sie spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen.

Die Infrastruktur des Viertels ist sehr gut entwickelt. Diverse Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine angenehme Lebensqualität. Die beliebte Kastanienallee ist unweit entfernt und führt zum Weinberg Park in Berlin-Mitte.

Ihre Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen, die das pulsierende Stadtleben und den Charme eines gewachsenen Stadtviertels schätzen. Hier können Sie die Vorteile einer urbanen Umgebung genießen und gleichzeitig von der Ruhe und Gemütlichkeit einer Seitenstraße profitieren.

**VP azonosító: 25463007-B - 10435 Berlin – Prenzlauer Berg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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: 25463007-B - 10435 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)