

Berlin – Prenzlauer Berg

## Affascinante ed elegante palazzo d'epoca nel quartiere Winsviertel - disponibile da subito!

**Codice oggetto: 25463006-A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25463006-A	Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2029	Consumo finale di energia	98.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



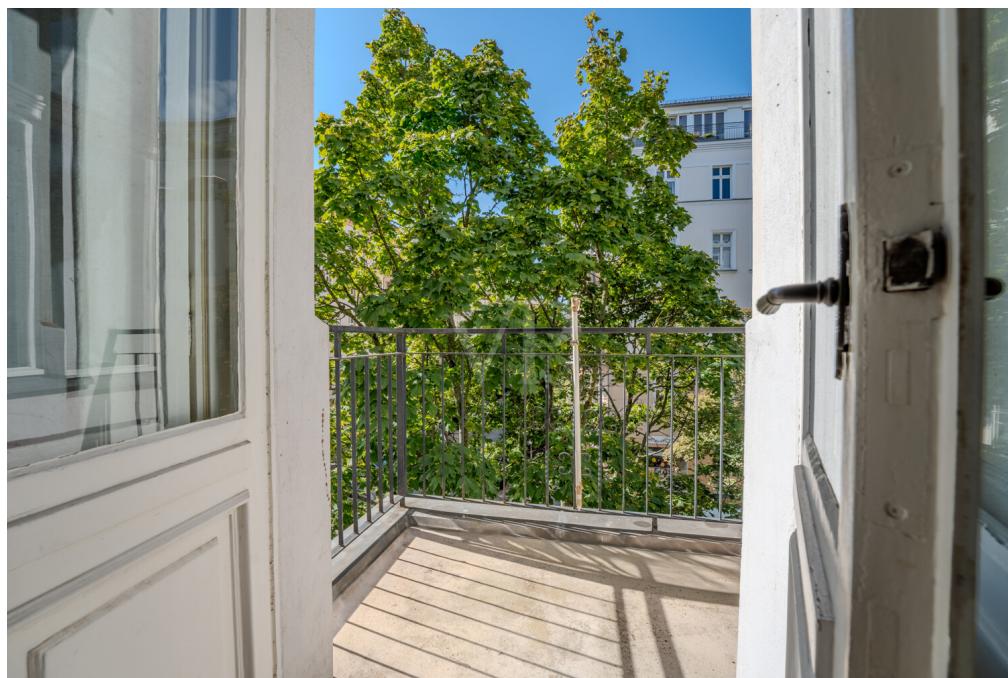
Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



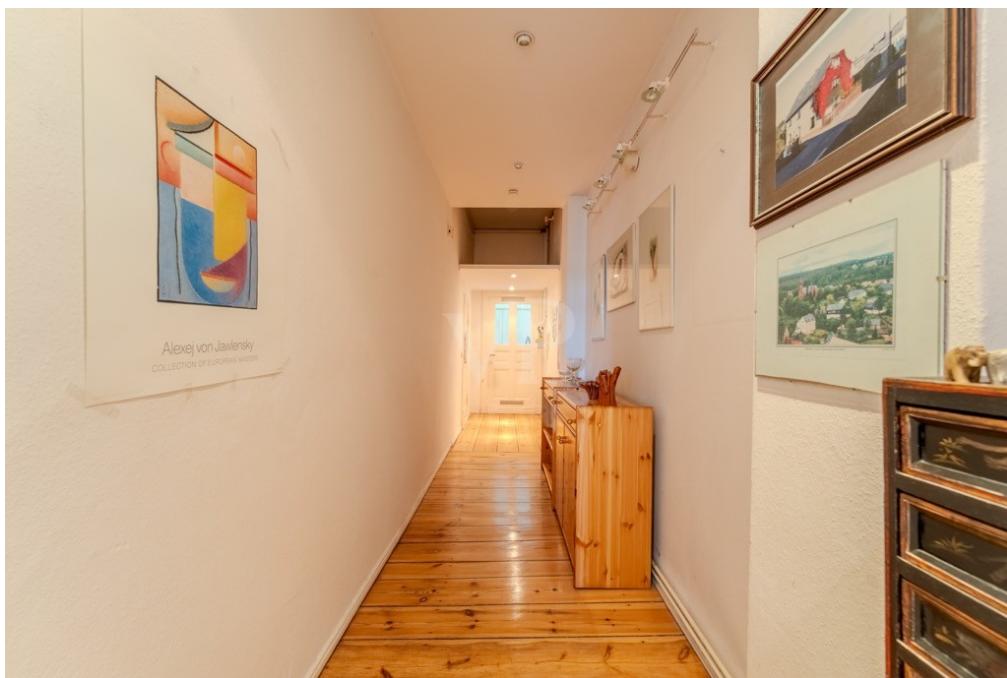
Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



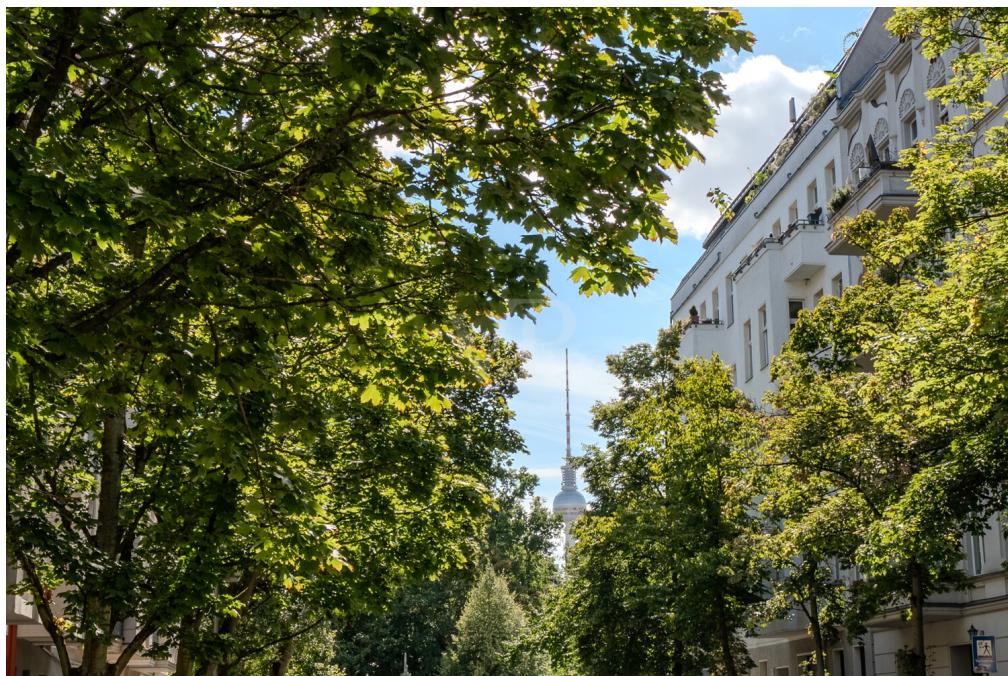
Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**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

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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)

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



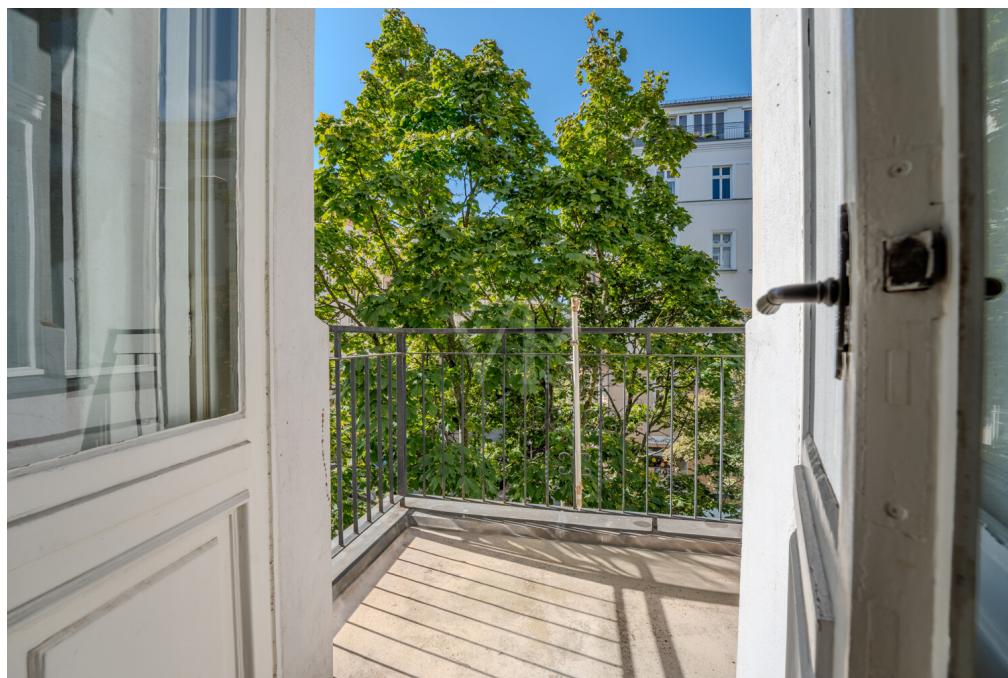
Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



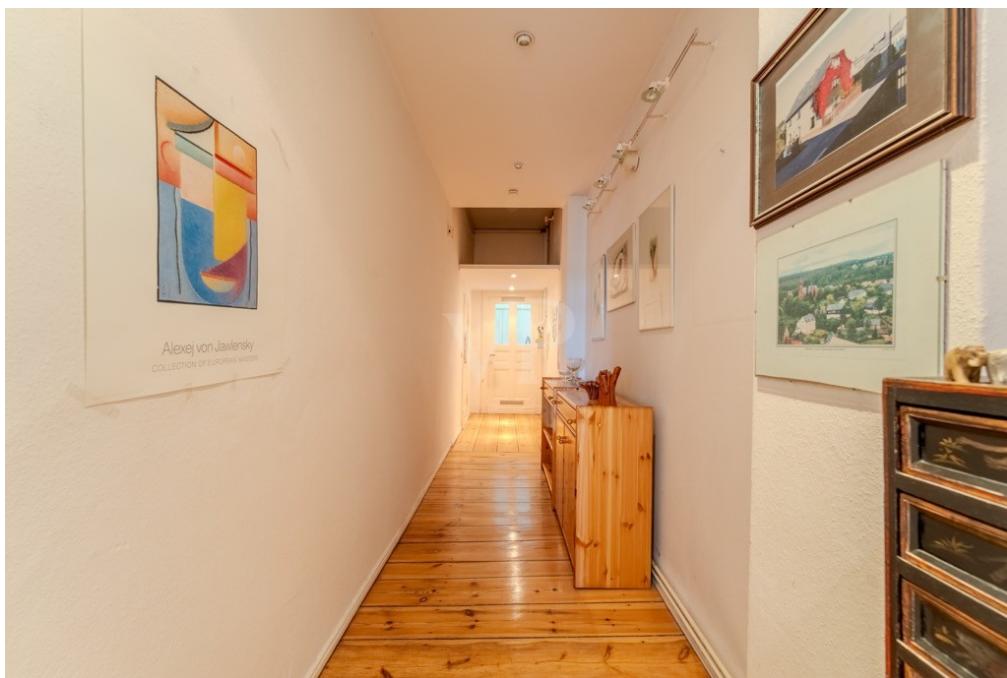
Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



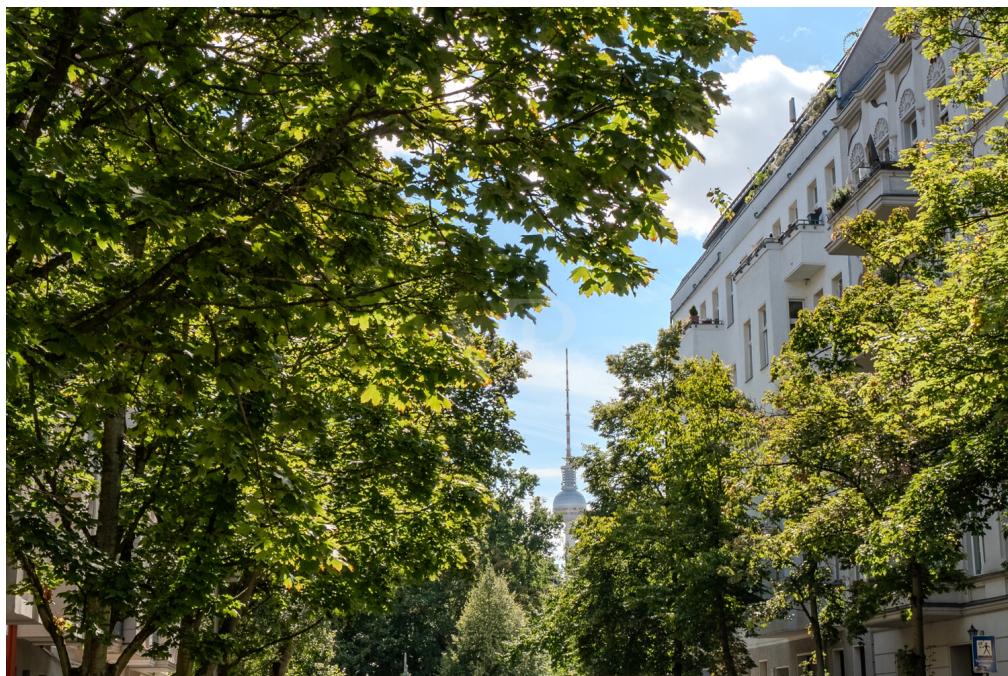
Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**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

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Immobilie  
bewerten

QR code

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

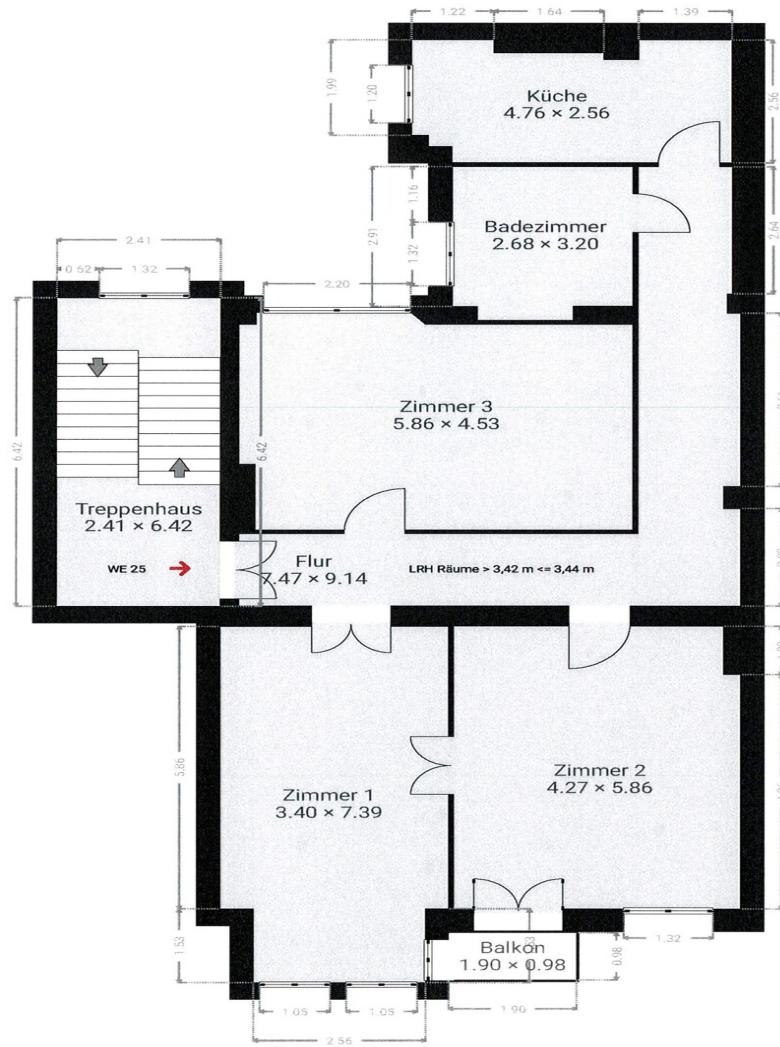
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

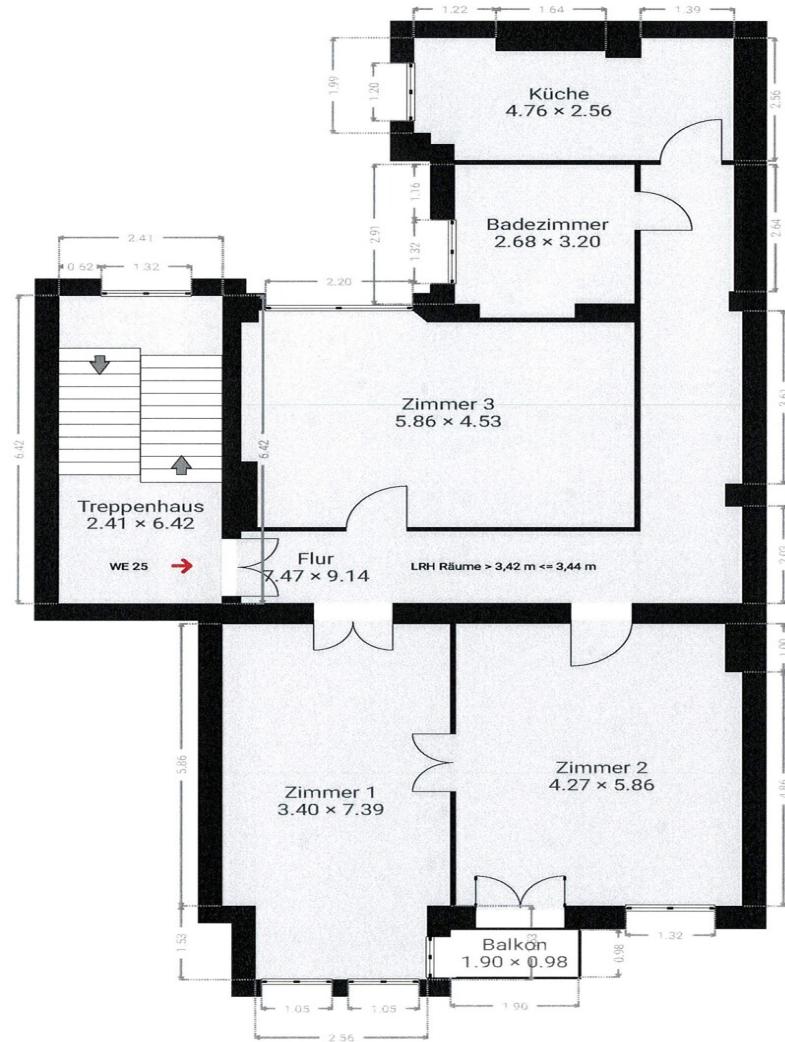
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Una prima impressione

In vendita un eccezionale e spazioso appartamento d'epoca nel ricercato quartiere Winsviertel, nel cuore del quartiere berlinese di Prenzlauer Berg (area protetta). Costruito intorno al 1900, l'edificio colpisce per la sua struttura storica e le sue ottime condizioni di manutenzione. Situato al secondo piano dell'edificio anteriore, l'appartamento offre circa 116 metri quadrati di superficie abitabile con soffitti alti fino a 3,40 metri, offrendo un comfort abitativo spazioso ed elegante. La disposizione dell'appartamento è chiaramente strutturata e offre un ambiente confortevole: la parte anteriore comprende due ampie stanze collegate da porte finestre e un piccolo balcone. Di fronte a queste si trova la terza stanza. Sul retro dell'appartamento si trovano la cucina con mobili a muro e una piccola zona pranzo, nonché il bagno con vasca, doccia e molta luce naturale. Sia il bagno che la cucina sono dotati di finestre in legno con doppi vetri. Elementi tipici dell'epoca, come decorazioni in stucco, porte finestre originali e finestre a battente in legno nella zona giorno anteriore, restaurate nel 2015, conferiscono all'appartamento un carattere distintivo. Il parquet in rovere e i pavimenti in listoni sottolineano l'elegante atmosfera abitativa. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas individuale, che fornisce anche acqua calda, rinnovata nel 2007. Sono inoltre disponibili una cantina e un parcheggio per biciclette nel cortile. Le spese condominiali mensili sono di 232,32 € (escluse le spese del gas, ma inclusa una riserva di manutenzione di 70,33 €). L'appartamento è stato ristrutturato l'ultima volta nel 1997. La sua posizione centrale ma tranquilla nel quartiere Winsviertel offre ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono facilmente raggiungibili. Questo appartamento è ideale sia per coppie che per piccole famiglie: una casa ideale per gli amanti della città in cerca di qualcosa di speciale.

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Dettagli dei servizi

- 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)
- Wechselsprechchanlage
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

**Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25463006-A - 10405 Berlin – Prenzlauer Berg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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