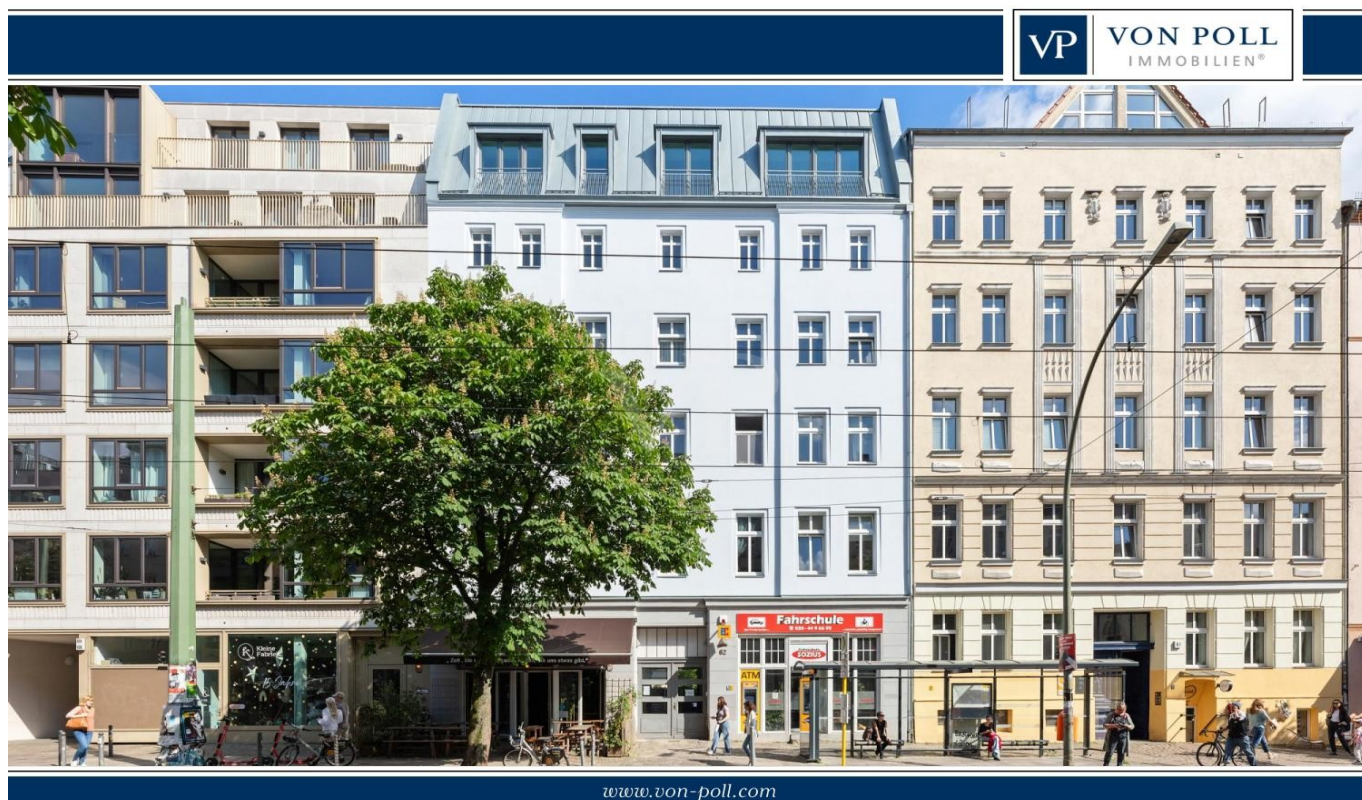


Berlin – Mitte

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Aufzug und großem Balkon in Berlin-Mitte

CODE DU BIEN: 25136027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 540.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,42 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25136027
Surface habitable	ca. 54,42 m²
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1875
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	540.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	67.20 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1875

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

La propriété



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – 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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

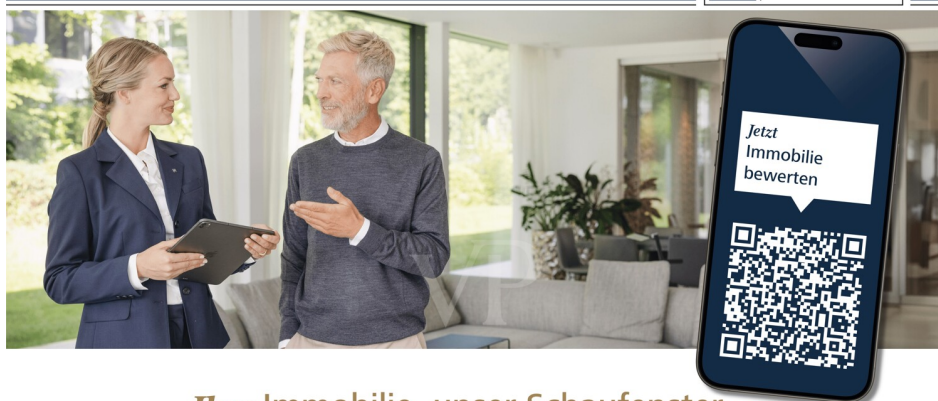
La propriété



CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

La propriété

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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

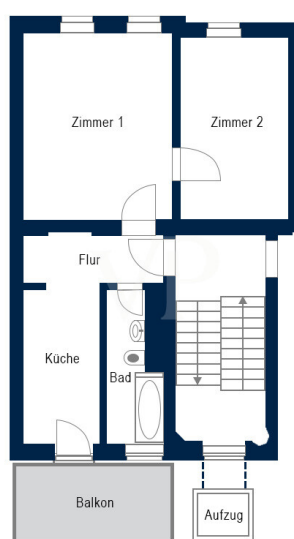


4,9

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

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

Une première impression

Das in den vergangenen Jahren umfassend sanierte Wohnhaus vereint den Charme seiner historischen Straßenfassade mit dem Komfort moderner Architektur. Das Gebäude wurde zwischen 2021 und 2025 um zwei Neubaugeschosse erweitert. In diesem Zusammenhang entstand diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54,42m² Wohnfläche, die den aktuellen Neubaustandard erfüllt und über einen Energieausweis auf Neubauniveau verfügt. Die Wohnung überzeugt zudem durch eine durchdachte Raumaufteilung, den Einsatz hochwertiger Materialien sowie einen großzügigen Südostbalkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Von einem kompakten Eingangsbereich gelangt man zunächst in das moderne Bad. Es verfügt über eine Badewanne mit Duschfunktion, einen Handtuchheizkörper und ein Fenster in den Innenhof. Nebenan befindet sich die hofseitige Küche, von der aus der sonnige Balkon erreichbar ist. Der großzügige Südostbalkon ist zum Innenhof orientiert und verfügt über eine Außenbeleuchtung sowie einer Steckdose. Straßenseitig öffnet sich das helle Wohnzimmer, das den Zugang zum Schlafzimmer ermöglicht. Damit ist der private Bereich geschickt über den Wohnraum angebunden und klar vom alltäglichen Küchen- und Badbereich getrennt.

Die Ausstattung entspricht modernen Neubau-Standards. In allen Wohnräumen ist edles Schweizer Echtholzparkett von Bauwerk verlegt. Die neuen Kunststoffenster sind straßenseitig doppel-isolierverglast und hofseitig dreifach-isolierverglast. Ein neu geschaffenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem wurde das Treppenhaus vollständig erneuert und ein moderner Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang.

Die Verbindung aus charaktvoller Straßenfassade, energieeffizienter Neubausubstanz und einer kompakten, zugleich praktischen Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einem besonderen Angebot. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Komfort und Qualität verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

Détails des commodités

- 2-Zimmer-Neubauwohnung mit rund 54,42m² Wohnfläche im vierten Obergeschoss eines umfassend sanierten Wohngebäudes
 - großzügiger Südostbalkon mit hofseitiger Ausrichtung
 - hochwertiges Schweizer Echtholzparkett von Bauwerk in allen Wohnräumen
 - straßenseitig doppelt und hofseitig dreifach verglaste Kunststofffenster
 - modernes Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne mit Duschfunktion, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
 - praktische Raumaufteilung mit Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer
 - neu geschaffenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
 - vollständig erneuertes Treppenhaus und moderner Personenaufzug mit Halt in den Zwischengeschoßen
 - ein Stellplatz im Innenhof kann optional angemietet oder erworben werden
- Weiterführende Unterlagen und eine detaillierte Übersicht der durchgeführten Sanierungs- und Neubauarbeiten erhalten Sie auf Wunsch gerne nach einer Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

Tout sur l'emplacement

An der Kastanienallee gelegen befindet sich diese Wohnung in absolut zentraler Lage im historischen Berlin Mitte direkt angrenzend an den lebendigen Stadtteil Prenzlauer Berg. Der weltberühmte Kiez ist bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Zionskirchplatz und der Weinbergspark als Verbindung zur Rosenthaler Vorstadt, über die Sie fußläufig zur Museumsinsel und zum Hackeschen Markt gelangen. In anderer Richtung genießen sie weltstädtisches Flair beim Bummeln über die Kastanienallee und die Oderberger Straße zum weltberühmten Mauerpark, ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Stationen U2 Senefelder Platz und der Rosenthaler Platz U8 sind in nur wenige Gehminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M1 und M12 liegen direkt vor der Tür und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Hauptbahnhof, Alexanderplatz und andere zentrale Orte in Berlin.

Ihre Traumimmobilie 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.

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 67.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25136027 - 10119 Berlin – Mitte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Pötter

Französische Straße 14, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: berlin.mitte@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com