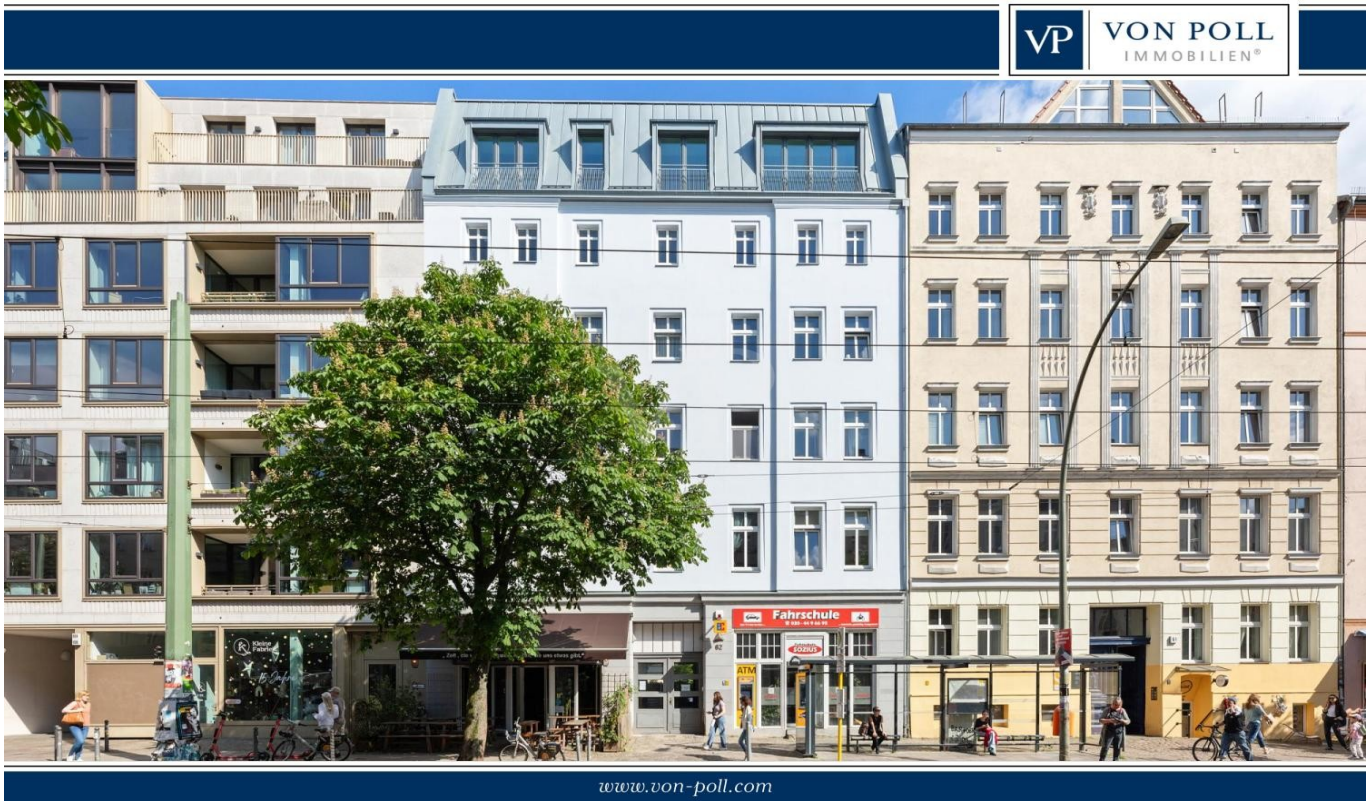
Berlin – Mitte

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

??????? ????????: 25136027B



???? ??????: 0 EUR • ?????????: ca. 54,42 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?? ??? ?????

??????? ????????	25136027B
?????????	ca. 54,42 m²
??????	4
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1875
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	??????? ???????????
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2025
??????? ??????????	??????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.03.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	67.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1875

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

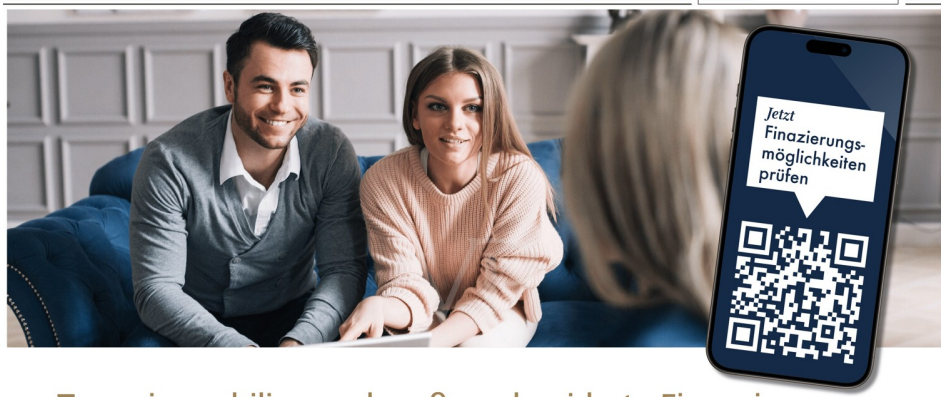
?? ???????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL FINANCE



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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

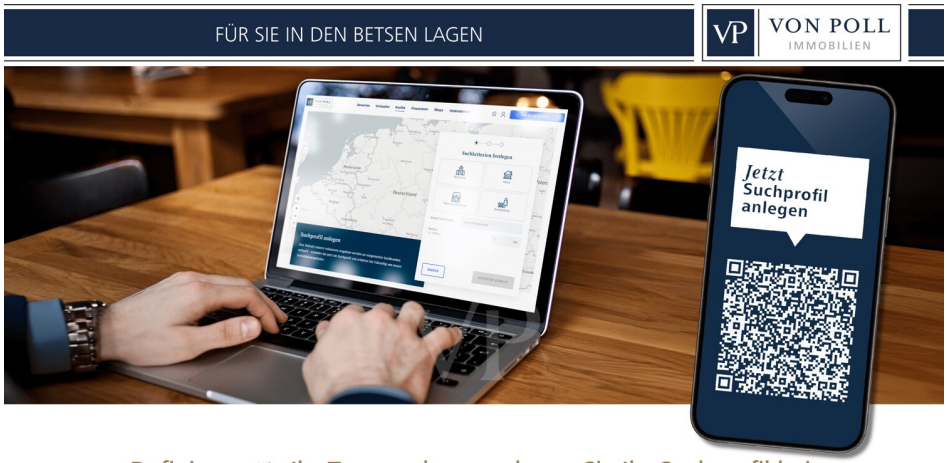
?? ???????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?? ???????



Definieren *Sie* Ihr Traumzuhause – 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

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

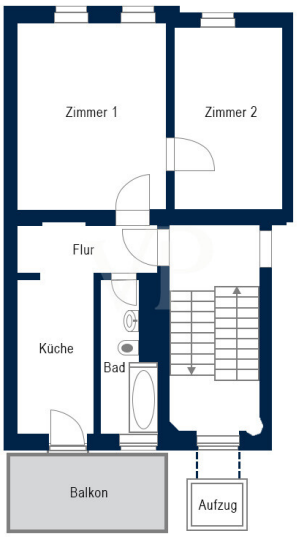
?? ???????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

??? ????? ????????

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 Kunststofffenster 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 charaktervoller 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.

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

????????????? ??? ???????

- 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.

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

??? ??? ??? ?????????

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 ist, die das pulsierende Stadtleben und den Charme eines gewachsenen Stadtviertels schätzen. Hier können Sie die Vorteile einer urbanen Umgebung genießen.

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nicole Pötter

Französische Straße 14, 10117 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0
E-Mail: berlin.mitte@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com