Berlin – Mitte

Stilvoll residieren in Berlin-Mitte – ruhiges und großzügiges Wohnen mit Lift & zwei Balkonen!

Objektnummer: 26463014



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26463014
Wohnfläche	ca. 134 m²
Etage	2
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

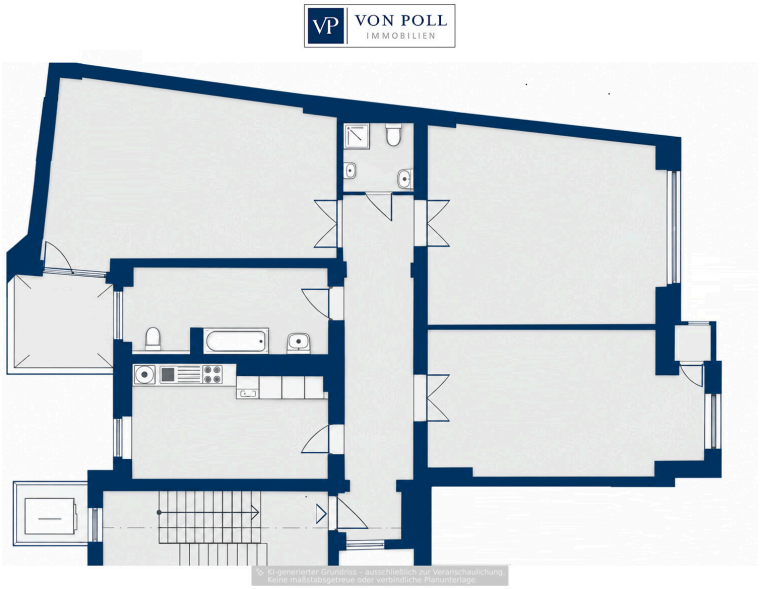
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.08.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	97.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte stilvolle Etagenwohnung befindet sich in ruhiger Lage in Berlin-Mitte im 2. Obergeschoss eines um 1900 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 134 m² sowie einer Deckenhöhe von etwa 3,45 m ein herrschaftliches Ambiente.
Mit drei großzügigen Zimmern, einer Wohnküche, zwei Bädern und zwei Balkonen verbindet die Wohnung historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort. Das Gebäude wurde 2002 mit einem Lift ausgestattet, umfassend saniert und präsentiert sich in einem guten Zustand.

Der Grundriss umfasst neben der Wohnküche drei großzügige mit Stuckelementen verzierte Zimmer. Die restaurierten Flügeltüren und der Parkettboden unterstreichen das klassische Ambiente. Das Bad ist mit einer Wanne ausgestattet, während das separate Gäste-WC zusätzlich über eine Dusche verfügt. Die beiden Balkone bieten unterschiedliche Ausrichtungen: Ein kleinerer Balkon befindet sich auf der Westseite, der größere Balkon ist nach Nord-Osten ausgerichtet.
Doppelverglaste Holzfenster auf der Westseite sowie doppelverglaste Kunststofffenster sorgen für guten Wärme- und Schallschutz.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung gewährleistet. Ein Kellerabteil steht zur Verfügung, ebenso eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Innenhof. Das Hausgeld ist auf monatlich 553,00 EUR festgesetzt (inkl. 58,00 EUR Instandhaltungsrücklage).

Diese Wohnung hinterlässt einen herrschaftlichen Eindruck mit authentischen Altbaudetails, die im Zuge der letzten Modernisierung 2002 umgesetzt wurden, und lädt zur großzügigen Gemütlichkeit ein.

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

Ausstattung und Details

- Lift
- Zwei Balkone: in Westausrichtung und in Nord-/Ostausrichtung
- Parkettboden
- Zwei Flügeltüren / Holztüren (restauriert 2002)
- Stuck in drei Zimmern
- Doppelverglaste Holzfenster (Westseite) und doppelverglaste Kunststofffenster
- Deckenhöhe ca. 3,45 m
- Bad mit Wanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten und zentralen Lage im Herzen Berlins - im lebendigen Bezirk Mitte. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gelungene Mischung aus urbanem Leben, historischer Architektur und einer vielfältigen Kulturszene aus.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Grünflächen und kleine Parks in der Nähe bieten zudem Raum für Erholung und Freizeit im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Oranienburger Tor und die S-Bahn-Station Nordbahnhof sowie Tram- und Buslinien befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch wichtige Verkehrsknotenpunkte sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufstätige und Stadtliebhaber macht.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, urbanem Lebensgefühl und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26463014 - 10115 Berlin – Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com