

Berlin - Mitte

# Hochwertig möbliertes City-Apartment in ruhiger Innenhoflage in Berlin-Mitte

Objektnummer: 26176034



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte**

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 26176034                |
| Wohnfläche   | ca. 42,7 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                       |
| Zimmer       | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 2012                    |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 369.000 EUR                                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Einbauküche                                                                        |

**Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern             | Endenergiebedarf            | 58.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.08.2022       | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |
| Befuerung                  | Fernwärme        |                             |               |

Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



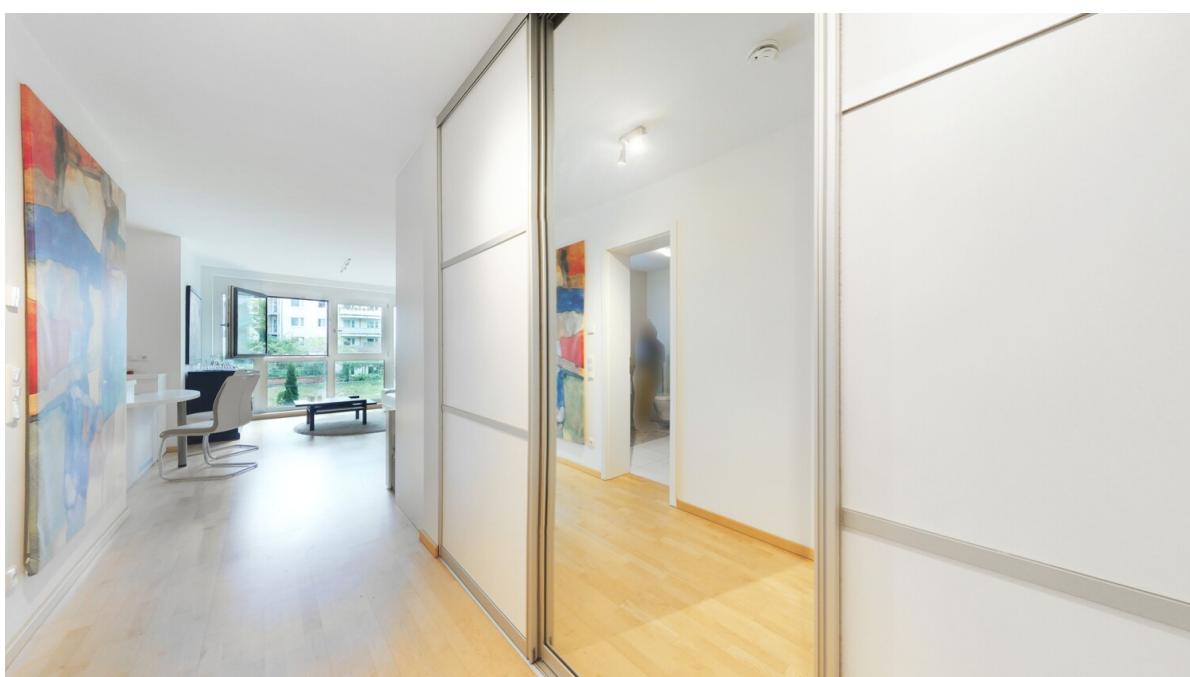
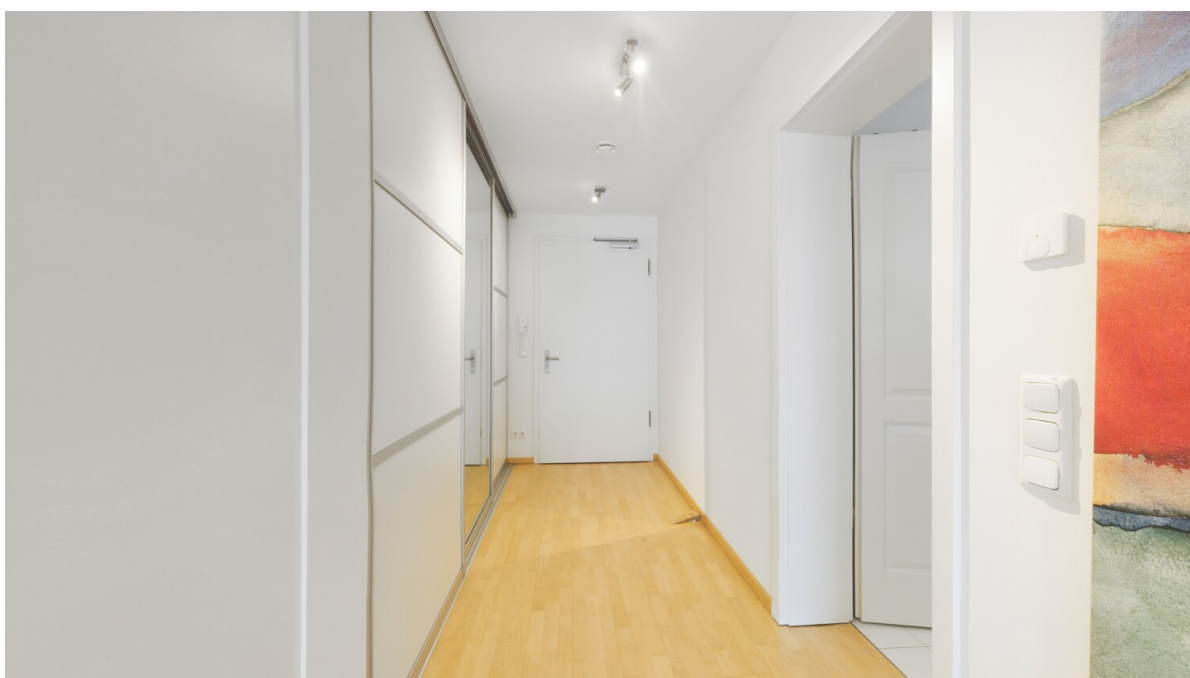
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte

## Die Immobilie



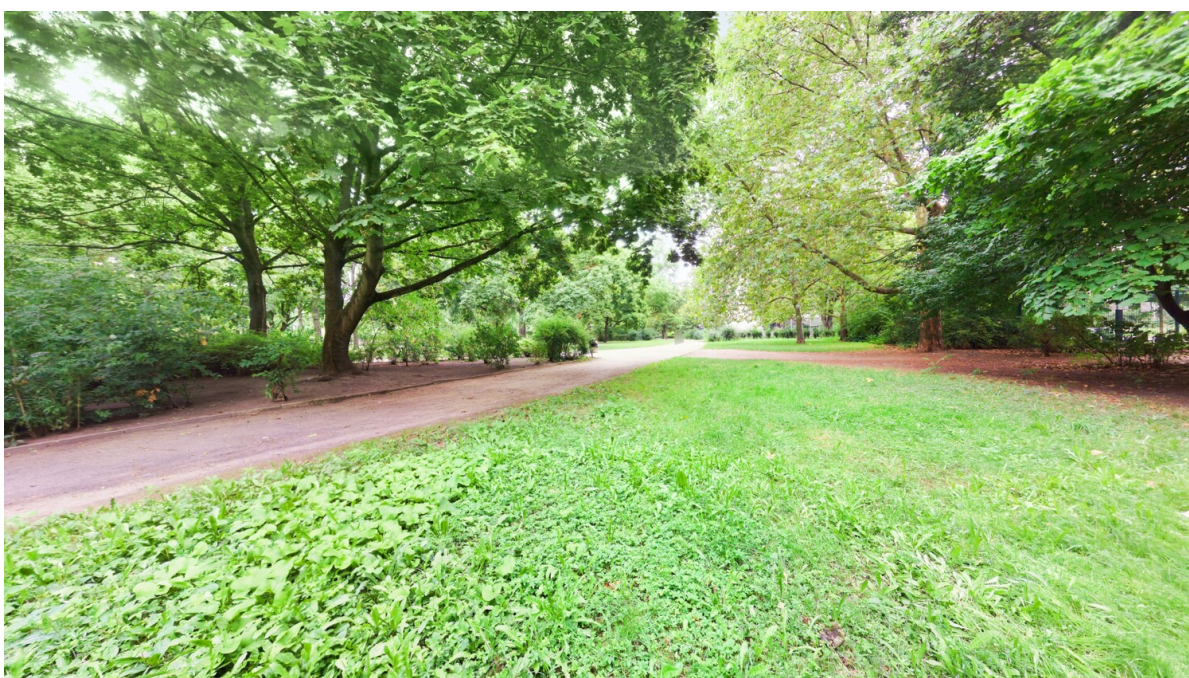
Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26176034 - 10179 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: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte**

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertig ausgestattete 1-Zimmer-Apartment verbindet eine zentrale Lage in Berlin-Mitte mit einer ruhigen Ausrichtung zum begrünten Innenhof. Auf ca. 42,7 m<sup>2</sup> wurde die vorhandene Fläche konsequent und funktional genutzt. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, 2012 errichteten Wohngebäudes mit Aufzug.

Der Wohnbereich öffnet sich über eine großzügige, nahezu bodentiefe Fensterfront zum Innenhof. Der Blick fällt auf die begrünten Gartenbereiche der Wohnanlage und schafft einen angenehmen Abstand zum Straßenraum. Die Südwestausrichtung bringt vor allem am Nachmittag Licht in die Wohnung.

Das helle Parkett, die glatt gespachtelten weißen Wände und die zurückhaltende Gestaltung vermitteln einen gepflegten, klaren Gesamteindruck. Eine Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Besonders überzeugend ist das durchdachte Einrichtungskonzept. Die Wohnung wird vollständig möbliert angeboten und kann ohne größeren zusätzlichen Aufwand genutzt werden. Damit eignet sie sich besonders für Berufstätige mit regelmäßigem Aufenthalt in Berlin, Berlin-Pendler, Studierende oder Eltern, die für ihre Kinder eine eigene Wohnung in zentraler Lage erwerben möchten.

Die offene, maßgefertigte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Sie ist mit den erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet und bietet trotz der kompakten Wohnungsgröße großzügige Arbeits- und Stauraumflächen. Auch eine Waschmaschine ist bereits integriert.

Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal ist das hochwertige, elektrisch ausfahrbare Doppelbett eines italienischen Herstellers. Tagsüber verschwindet das Bett vollständig in der maßgefertigten Regalwand. Dadurch bleibt nahezu die gesamte Wohnfläche als Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsbereich nutzbar. Gerade bei einem 1-Zimmer-Apartment entsteht damit eine außergewöhnlich flexible Raumaufteilung. Das Duschbad verfügt zusätzlich über eine Infrarotwärmekabine. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Das Gebäude präsentiert sich modern und gepflegt. Ein Aufzug erschließt die Wohnetagen komfortabel. Für Fahrräder steht im Untergeschoss eine großzügige gemeinschaftliche Abstellfläche zur Verfügung.

Mit lediglich 29 Wohneinheiten bleibt die Wohnanlage überschaubar. Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt nach vorliegenden Angaben rund

**100.000 Euro. Größere Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind derzeit nicht vorgesehen. Angedacht sind eine Videosprechanlage sowie eine Reinigung der Fassade.**

**Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte**

## **Ausstattung und Details**

### **Aufzug**

**ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof**

**Südwestausrichtung**

**großzügige Fensterfront**

**Dreifachverglasung**

**helles, gepflegtes Parkett**

**Fußbodenheizung**

**glatt gespachtelte Wände**

**Fernwärme**

**hochwertige maßgefertigte Einbauküche mit Elektrogeräten**

**integrierte Waschmaschine**

**vollständig möbliert**

**elektrisch ausfahrbares Doppelbett in maßgefertigter Regalwand**

**Duschbad**

**Infrarotwärmekabine**

**Kellerabteil**

**gemeinschaftliche Fahrradabstellfläche**

**Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz**

---

**Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 37 44 334 0**

**E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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