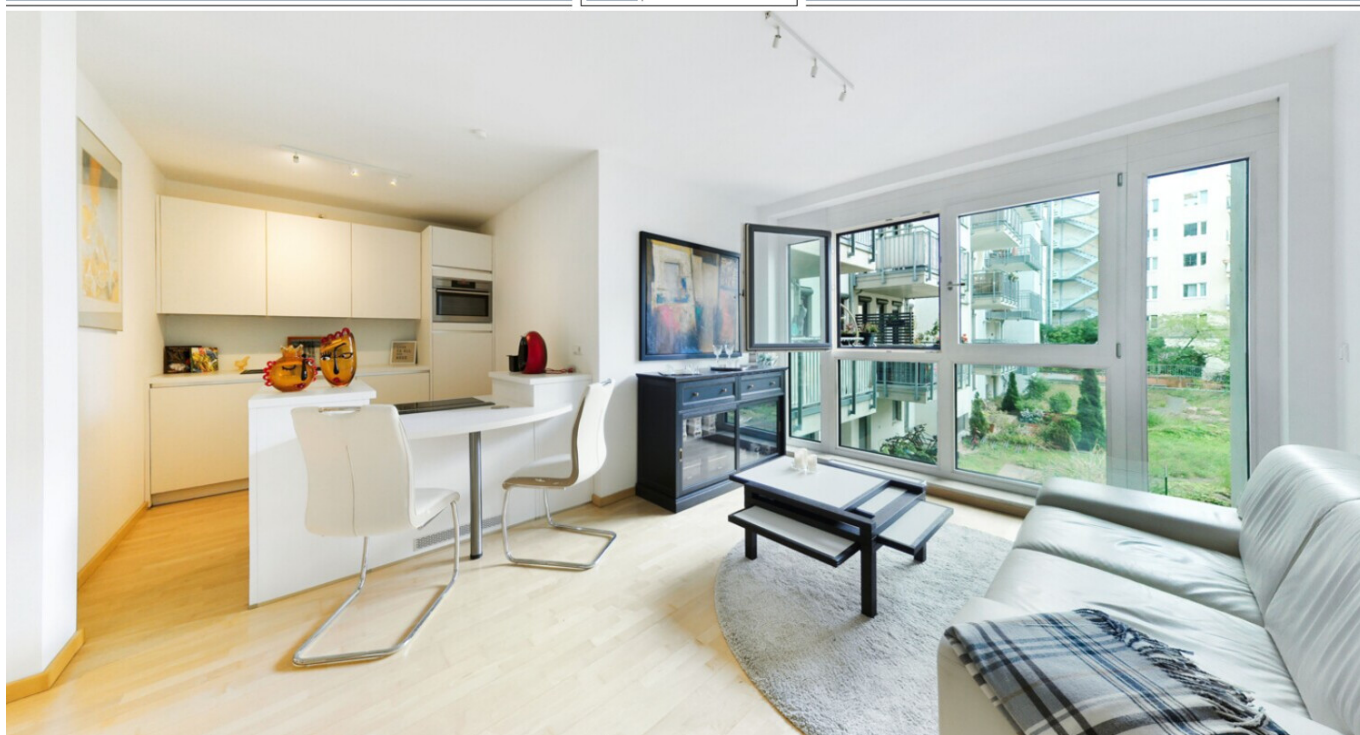


Berlin - Mitte

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

Objektnummer: 26176034



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42,7 m² • 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 ²
Etage	1
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2012

Kaufpreis	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
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



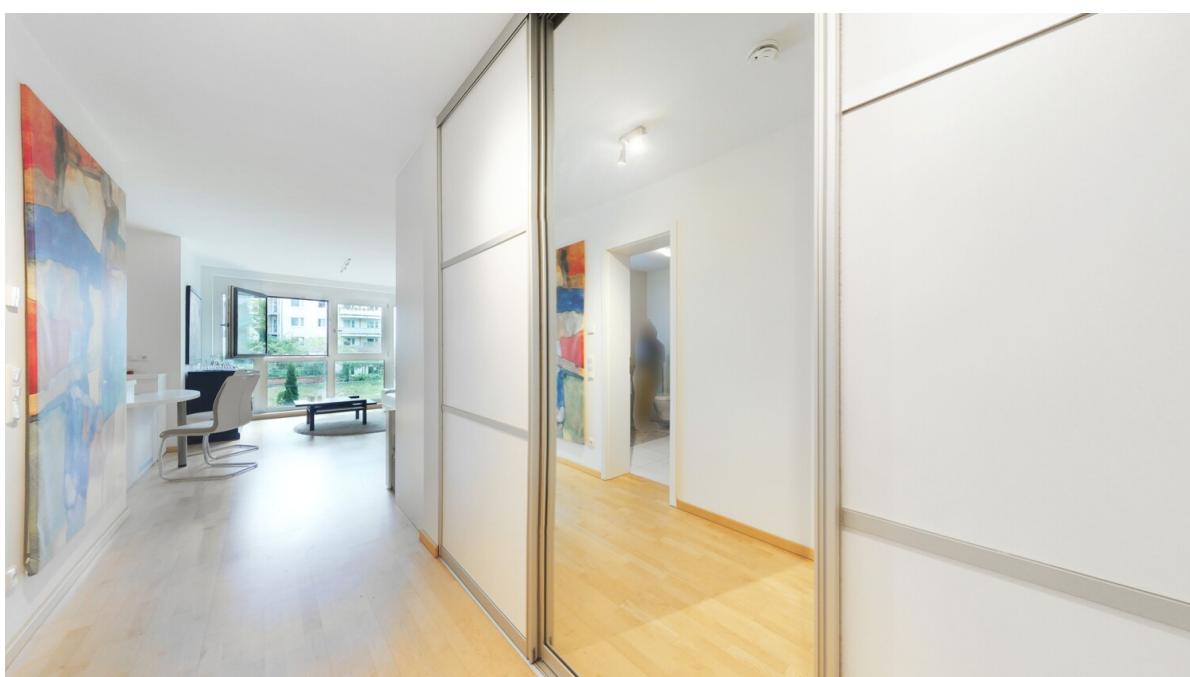
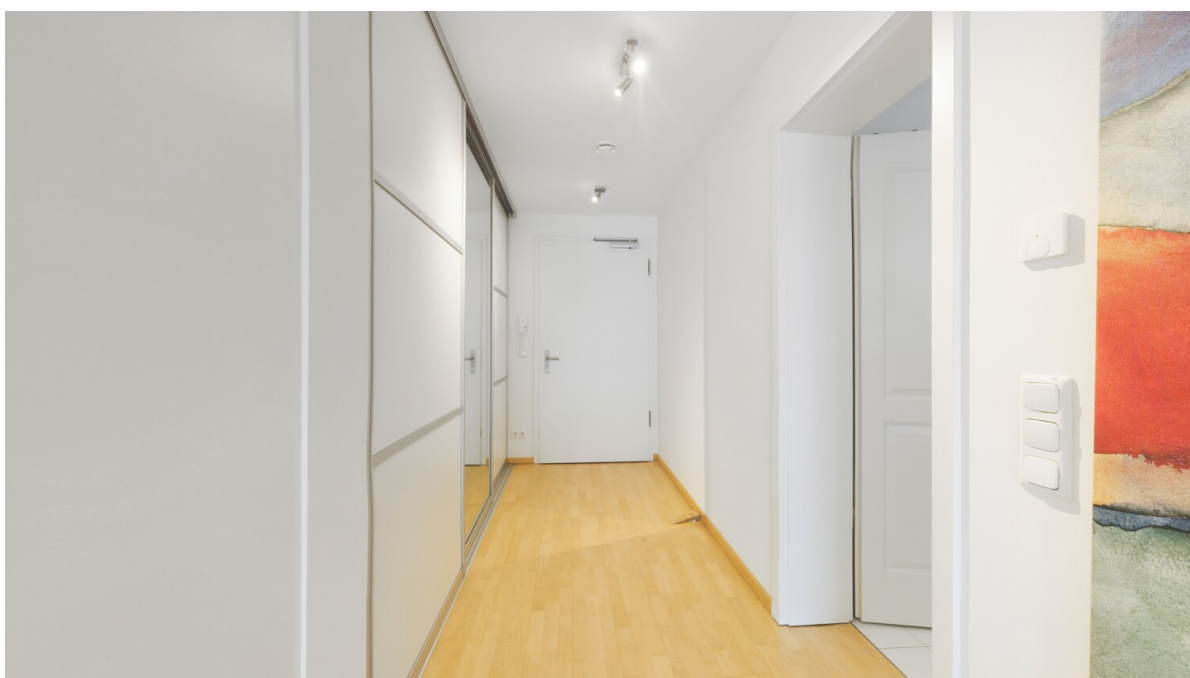
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
City-West**

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



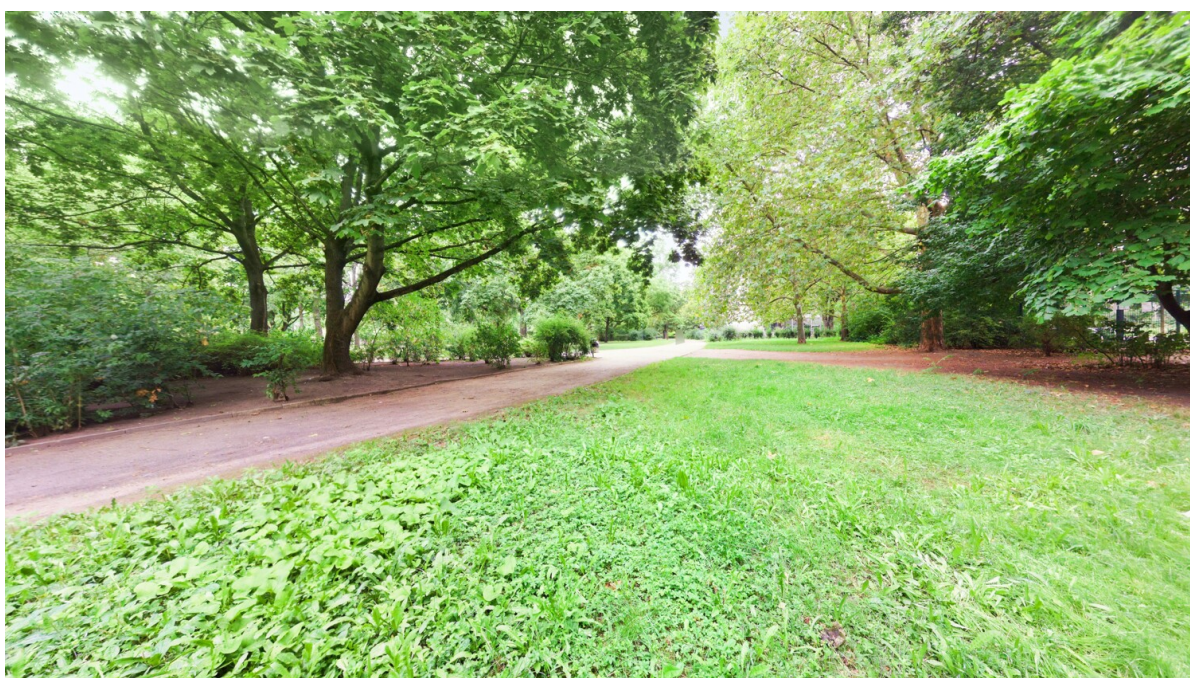
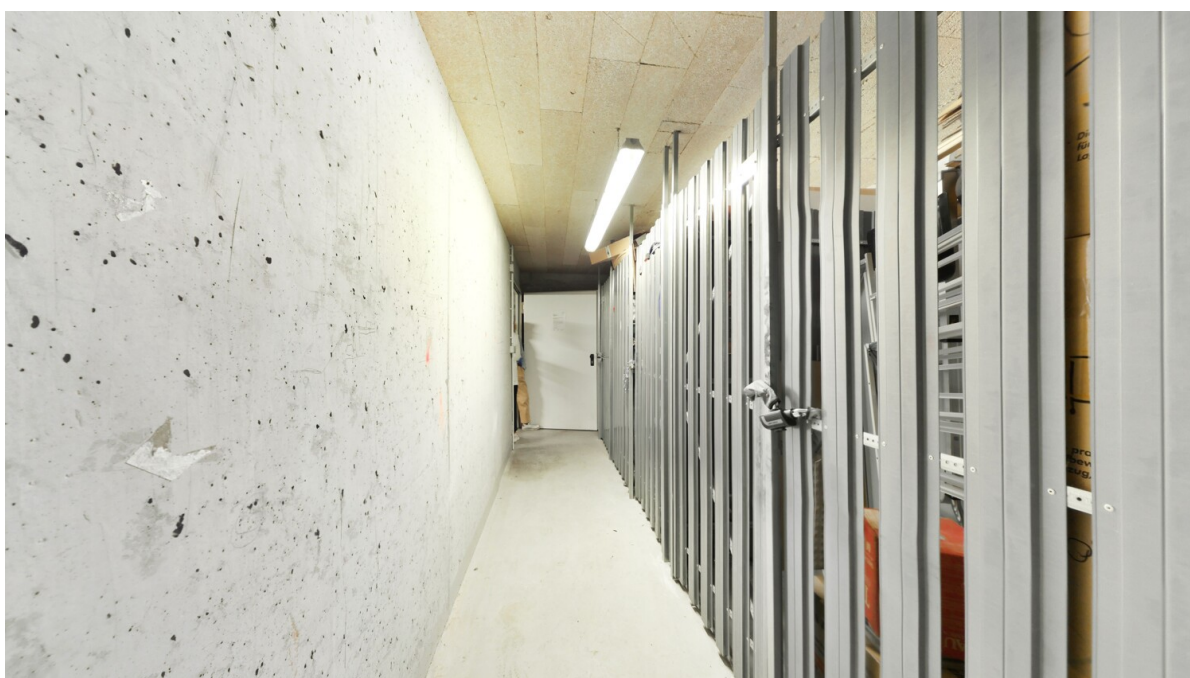
Objektnummer: 26176034 - 10179 Berlin - Mitte

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 m² 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com