

Berlin - Mitte

Stilvoll Wohnen mit Sonnenbalkon und moderner Küche - 2 Zimmer Wohnung nahe Alexanderplatz

Objektnummer: 26104009



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

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

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26104009	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Baujahr	2017	Zustand der Immobilie	neuwertig
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	49.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2027	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:



030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00



Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrparteienhaus, das im Jahr 2017 fertiggestellt wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand und eine hochwertige, zeitgemäße Ausstattungsqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² bietet die Wohnung viel Raum für Komfort und zeitgemäßes Wohnen.

Das Objekt liegt in einer gefragten Wohnlage und ist als Etagenwohnung konzipiert. Insgesamt verfügt die Wohnung über 2 Zimmer, davon ein Schlafzimmer, welches Ruhe und Rückzugsmöglichkeit garantiert. Die klar strukturierte Raumaufteilung wird durch den offenen Grundriss mit großem Wohn- und Essbereich unterstrichen.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der großzügig geschnittene Eingangsbereich auf, der einen einladenden Empfang bietet. Von hier aus gelangt man direkt in den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Besonders hervorzuheben ist das große Panoramafenster im Wohnzimmer, das dem Raum viel Tageslicht verleiht und für eine offene, helle Atmosphäre sorgt. Die hochwertigen Parkettböden im gesamten Wohnbereich, Schlafzimmer und Flur verleihen der Wohnung einen modernen und angenehmen Charakter.

Die offene Küche ist mit einer modernen Einbauküche in weiß ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie sämtliche Anschlüsse für zeitgemäße Elektrogeräte. Die Kombination aus weißen Fronten und Arbeitsplatte in Holzoptik schafft eine stilvolle Optik, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt und zum Kochen und Verweilen einlädt.

Das Badezimmer beeindruckt durch die großzügige Gestaltung und hochwertige Sanitärausstattung. Es verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung, ein wandhängendes WC, einen Waschtisch sowie einen großen Spiegel mit integrierter Beleuchtung. Die dunklen großformatigen Boden- und Wandfliesen sorgen für einen modernen Look und ein angenehmes Wohlfühlambiente.

Vom Wohnzimmer besteht Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt und einen weiten Blick ins Wohnumfeld bietet. Der Balkon ist geräumig und mit Holzboden versehen und schafft eine Verbindung von Innen- und Außenraum.

Die Ausstattung der Wohnung ist durchgehend gehoben. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme Wärme und trägt zum hohen Wohnkomfort bei. An allen Fenstern sind bodentiefe Verglasungen ausgeführt, die die Räume besonders hell wirken lassen. Die Wände sind glatt verputzt und weiß gestrichen, wodurch die Räume eine

zeitlose und freundliche Ausstrahlung erhalten.

Die durchdachte Architektur und die klare Linienführung prägen das Gesamtbild dieser Wohnung und ermöglichen ein komfortables Wohnen. Der gepflegte Allgemeinzustand und die hochwertige Qualität der Bauausführung spiegeln sich in jedem Detail der Immobilie wider.

Diese moderne Etagenwohnung vereint auf rund 53 m² Wohnfläche einen anspruchsvollen Grundriss, eine erstklassige Ausstattungsqualität und eine attraktive Lage. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in attraktiver Lage schätzen.

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Ausstattung und Details

Ausstattung auf einen Blick

- **gefragte zentrale Wohnlage nahe Alexanderplatz**
- **Offener Wohn- und Essbereich**
- **Moderne Einbauküche**
- **Großzügiger Balkon**
- **Bodentiefe Fensterfronten**
- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Modernes Badezimmer mit Badewanne**
- **Helle und freundliche Räume**
- **Zeitlose, hochwertige Ausstattung**
- **Personenaufzug**

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Berolinastraße im begehrten Berliner Bezirk Mitte – einer der gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Die Umgebung verbindet urbanes Lebensgefühl mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Hotspots der Stadt.

Der nahegelegene Alexanderplatz mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar und zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten Berlins. Von hier aus bestehen optimale Anbindungen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr mit S-, U-Bahn, Tram sowie Regionalverkehr.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Kaufland Berlin-Mitte, EDEKA Moch Supermarket sowie ein moderner ALDI Nord direkt am Objekt.

Auch gastronomisch bietet die Umgebung eine große Vielfalt: Cafés, Restaurants und Bars prägen das urbane Umfeld und schaffen eine hohe Lebensqualität. Beliebte Adressen wie Café Cinema oder EINSTEIN Unter den Linden befinden sich in kurzer Distanz.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zu kulturellen Einrichtungen, historischen Sehenswürdigkeiten sowie den beliebten Vierteln rund um Hackescher Markt, Karl-Marx-Allee und Museumsinsel. Die zentrale Lage macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

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.

Objektnummer: 26104009 - 10178 Berlin - Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com