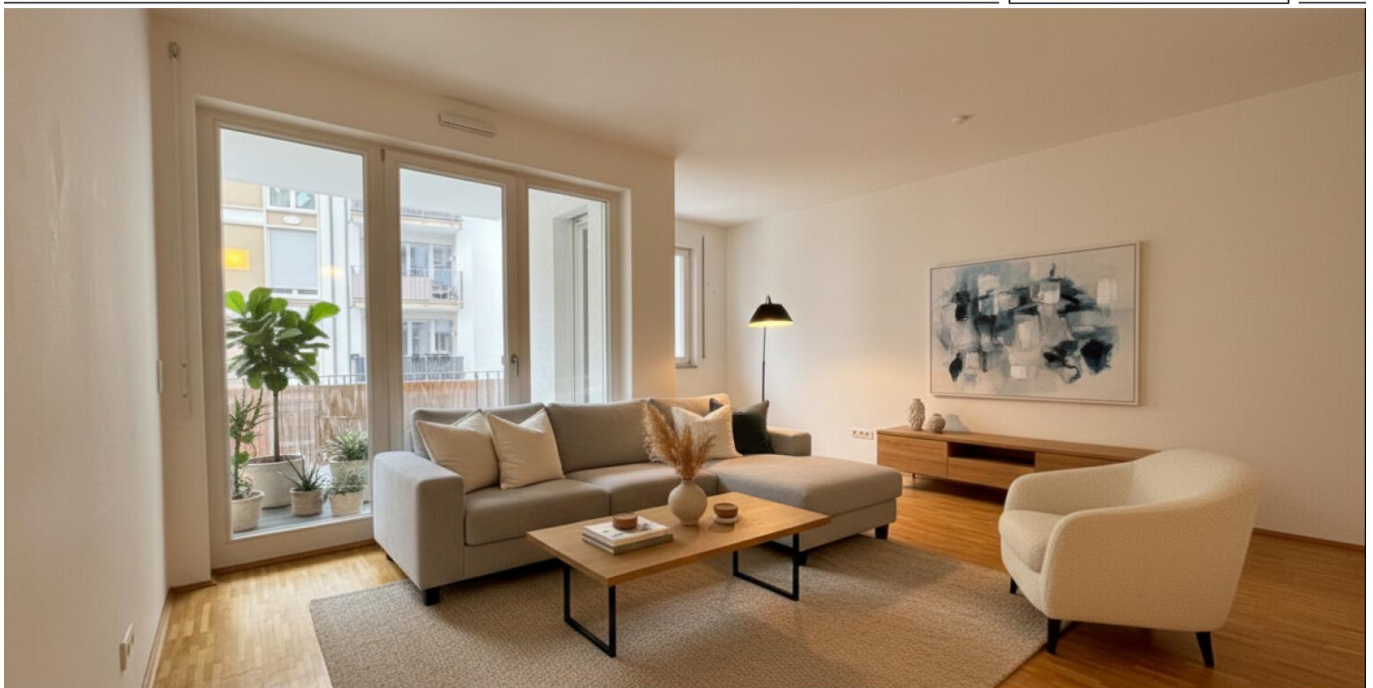


Berlin - Mitte

# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit viel Licht und Komfort

*Property ID: 26136012*



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

**PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## At a glance

Property ID	26136012	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 87 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2017	Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.08.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster -  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | berlin.mitte@von-poll.com | 030 - 20 63 39 92 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## The property





Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## The property





**Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

## A first impression

Diese hochwertige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort in attraktiver Lage. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, stilvoller Ausstattung und einem besonderen Highlight – dem privaten Zugang zur Spree – erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Lebensqualität.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger und einladender Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon, der mit Blick in den ruhigen Innenhof zum Entspannen einlädt.

Moderne und voll ausgestattete Küche

Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt durch ihre moderne und funktionale Ausstattung. Sie verfügt über hochwertige Einbauschränke mit viel Stauraum sowie eine ansprechende Arbeitsfläche in Holzoptik. Ausgestattet ist die Küche mit modernen Elektrogeräten, darunter ein Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Spülbecken sowie großzügige Kühl- und Gefrierschränke. Das zeitlose Design in hellen Farben macht die Küche zu einem idealen Ort zum Kochen und Genießen.

Zwei Schlafzimmer – vielfältig nutzbar

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Beide Räume sind ruhig gelegen, hell und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Komfort durch zwei Badezimmer

Ein besonderes Plus dieser Wohnung sind die zwei Badezimmer. Das Hauptbad ist

modern gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein großer Vorteil im Alltag und bei Besuch.

#### Privater Zugang zur Spree

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der exklusive, private Zugang zur Spree. Dieser bietet Bewohnern die seltene Möglichkeit, direkt am Wasser zu entspannen, Spaziergänge zu genießen oder einfach die besondere Atmosphäre am Fluss zu erleben – ein echtes Privileg mitten in der Stadt.

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über einen Personenaufzug, sodass die Wohnung bequem und barrierearm erreichbar ist. Die moderne Bauweise, hochwertige Bodenbeläge und der sehr gute Gesamtzustand runden das attraktive Angebot ab.

#### Ausstattungsmerkmale im Überblick:

ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 helle und gut geschnittene Zimmer

Balkon mit ruhiger Ausrichtung

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten

Zwei Badezimmer (Bad mit Wanne + Gäste-WC)

Privater Zugang zur Spree

Personenaufzug im Gebäude

Gepflegtes und modernes Wohnumfeld

Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen, hohen Komfort und eine außergewöhnliche Lage mit direktem Bezug zum Wasser – ein Zuhause mit besonderem Lebensgefühl.

**Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

## All about the location

Die Lage dieser Immobilie befindet sich im Herzen von Berlin, in unmittelbarer Nähe zum Alexanderplatz. Diese zentrale Position bietet eine hervorragende Erreichbarkeit und eine Vielzahl von Verkehrsanbindungen.

### Verkehrsanbindung

#### Öffentlicher Nahverkehr:

- S-Bahn: Die nächste S-Bahn-Station Jannowitzbrücke, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren S-Bahn-Linien bedient, die eine schnelle Verbindung zu verschiedenen Teilen der Stadt und dem Flughafen BER ermöglichen.
- U-Bahn: Ebenfalls in der Nähe befindet sich eine U-Bahn-Station, die an das umfassende U-Bahn-Netz Berlins angeschlossen ist.
- Tram und Bus: Mehrere Tram- und Buslinien halten in der unmittelbaren Umgebung und bieten flexible Transportmöglichkeiten sowohl tagsüber als auch nachts.

#### Straßenverkehr:

- Autobahnen: Durch die zentrale Lage sind die Autobahnen rund um Berlin schnell erreichbar, was eine bequeme Anbindung an das nationale Straßennetz ermöglicht.

#### Fahrrad und Fußgänger:

- Fahrradwege: Die Gegend ist gut an das Berliner Radwegenetz angebunden, was das Fahrradfahren sicher und angenehm macht.

### Umgebung und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße, was für eine sehr

ruhige Wohnatmosphäre sorgt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Geschäfts- und Wohnvierteln aus, was eine lebendige und dynamische Atmosphäre schafft. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene Fluss lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Diese zentrale Lage ist ideal für alle, die das pulsierende Stadtleben Berlins genießen und gleichzeitig eine hervorragende Verkehrsanbindung nutzen möchten.

**Property ID: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Pötter

---

Französische Straße 13, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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