

Berlin - Mitte

# Stilvoller Altbau im 3. OG: Lichtdurchflutet, renoviert & mit Balkon zum ruhigen Innenhof

Property ID: 26136021



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

**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

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

Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## At a glance

Property ID	26136021	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2018
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1900		

Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	91.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.03.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## The property



Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## The property



**Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## **A first impression**

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und ist somit bequem und barrierearm erreichbar.

Die Wohnung überzeugt durch zwei helle, gut geschnittene Zimmer mit hohen Decken und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Stilvolle Holzdielen in den Wohnräumen sowie hochwertige Steinfliesen in Küche und Bad unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Flur, der nicht nur ein einladendes Entrée schafft, sondern auch viel Platz für eine stilvolle Garderobe sowie maßgefertigte Einbauschränke bietet – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Die großzügige Küche bietet viel Platz für einen großen Esstisch und lädt dazu ein, einen gemütlichen Essbereich zu gestalten. Mit etwas Kreativität lässt sich hier sogar ein modernes Wohn- und Esszimmer verwirklichen – ideal für gesellige Abende oder entspanntes Wohnen. Zudem besteht die Möglichkeit eines Durchbruchs zwischen Küche und Wohnzimmer, wodurch ein offener Grundriss realisiert werden kann.

Ein Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom Stadtleben und rundet das Wohnangebot perfekt ab.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch ein zeitloses Design. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Renovierung wurden rund 30.000 € investiert, unter anderem in neue Heizkörper sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnkomfort nachhaltig erhöhen.

Darüber hinaus bietet die Wohnung interessante Umgestaltungsmöglichkeiten: So wurde beispielsweise von einer Interessentin die Idee entwickelt, durch eine alternative Flurführung einen separaten Zugang zu beiden Zimmern zu schaffen und somit zwei vollständig getrennte Räume zu realisieren. In diesem Zusammenhang wäre jedoch eine Anpassung der Elektrik erforderlich.

**Ausstattungsmerkmale:**

**Frisch renoviert**

**2 Zimmer**

**Großzügige Küche mit Platz für Essbereich / Wohnküche möglich**

**Balkon zum ruhigen Innenhof**

**Badezimmer mit Badewanne**

**Hochwertige Bodenbeläge (Dielen & Steinfliesen)**

**Großer Flur mit Stauraumpotenzial (Garderobe / Einbauschränke)**

**Aufzug im Haus (barrierearm)**

**Klassische AltbauDetails (hohe Decken, gepflegtes Treppenhaus)**

**Wärmeerzeuger 2018 erneuert**

**Ca. 30.000 € Investitionen in Renovierung (u. a. neue Heizkörper)**

**Potenzial zur Grundrissanpassung (z. B. Durchbruch Küche/Wohnzimmer)**

**Property ID: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten und zentralen Lage im Herzen Berlins, unweit des lebendigen Bezirks 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: Mehrere U-Bahn- und S-Bahn-Stationen 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.

**Property ID: 26136021 - 10115 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)**