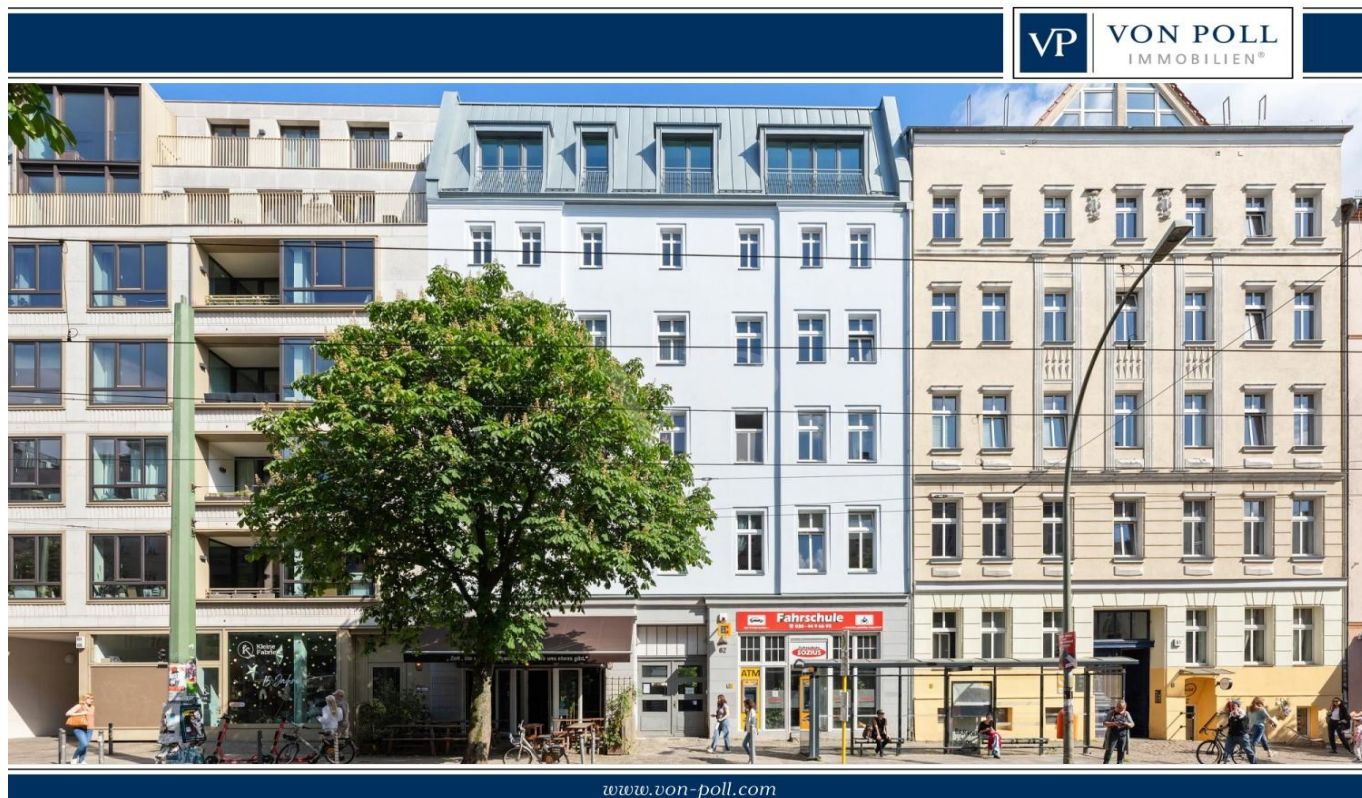


Berlin – Mitte

# Appartement neuf de 3 pièces avec terrasse ensoleillée à Berlin-Mitte – Résidence exclusive sur Kastanienallee

CODE DU BIEN: 25136023B



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25136023B         |
| Surface habitable      | ca. 96,67 m²      |
| Etage                  | 4                 |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1875              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | Sur demande   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025  |
| État de la propriété         | Excellent Etat  |
| Technique de construction    | massif  |

**CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte**

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.03.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 67.20 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1875                      |



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété





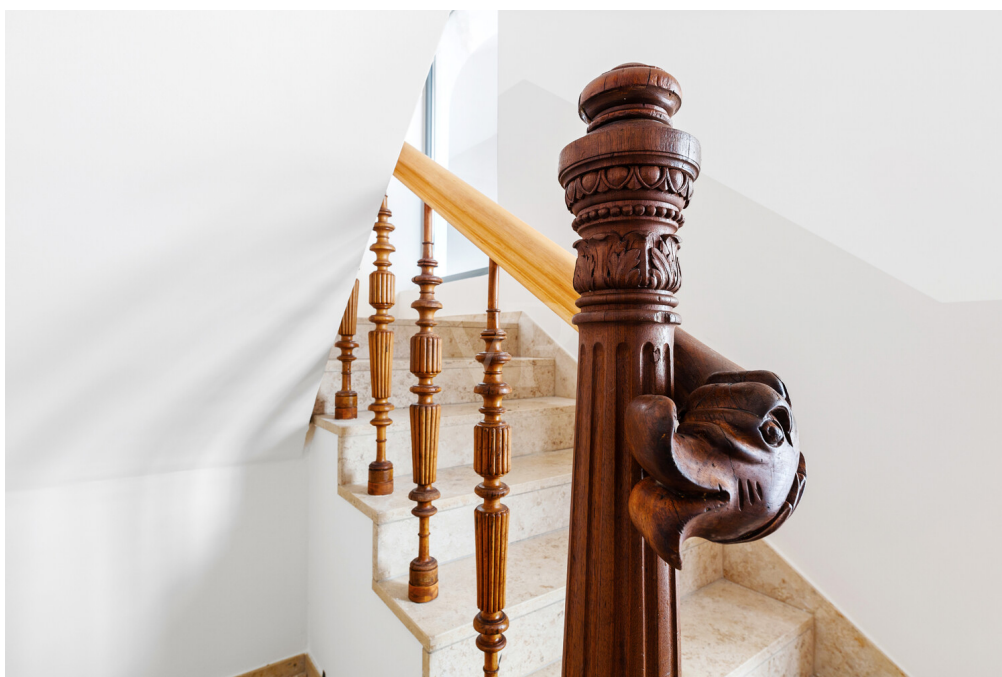
CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren Sie Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung



4,9

Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte**

## Une première impression

L'immeuble, dont la façade sur rue date en partie de sa construction d'origine, a fait l'objet d'importantes rénovations ces dernières années, notamment la surélévation de deux étages. Cet appartement de standing, construit entre 2021 et 2025, répond aux normes actuelles de construction neuve et bénéficie d'un certificat de performance énergétique équivalent à celui d'un bâtiment neuf. D'une surface habitable d'environ 97 mètres carrés, il offre un espace généreux aux couples ou aux familles en quête de calme, de confort et d'équipements modernes. Son agencement bien pensé, lumineux et ouvert, permet une utilisation optimale des pièces. Toutes les pièces sont accessibles directement depuis le couloir central. Deux chambres spacieuses donnent sur la rue, bénéficiant d'une belle luminosité naturelle et d'une vue sur une rue arborée. Le séjour/salle à manger, la cuisine et la salle de bains, baignés de lumière naturelle, s'ouvrent sur une cour intérieure paisible. Depuis le séjour donnant sur la cour, on accède à une terrasse ensoleillée exposée sud-est, idéale pour se détendre en plein air. La salle de bains moderne est équipée d'une baignoire, d'une douche à l'italienne, d'un sèche-serviettes et d'un raccordement pour lave-linge. Un WC séparé avec lavabo est attenant à la cuisine. Un parquet en bois dur suisse haut de gamme signé Bauwerk, des fenêtres à double vitrage côté rue et à triple vitrage côté cour, ainsi qu'une cave spacieuse récemment aménagée, soulignent le standing de cet appartement. L'escalier a été entièrement rénové et un ascenseur moderne assure un accès aisé. Une place de parking dans la cour peut être louée ou acquise séparément, contribuant ainsi au confort de vie dans ce quartier. Cet appartement allie architecture contemporaine, construction écoénergétique et emplacement privilégié. Une opportunité rare pour les acquéreurs exigeants qui privilégient la qualité, le confort et la vie urbaine.



CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Détails des commodités

- 3-Zimmer-Neubauwohnung mit rund 97m<sup>2</sup> Wohnfläche im vierten Obergeschoss eines historischen Wohngebäudes in bester Lage
  - hochwertiges Schweizer Echtholzparkett von Bauwerk
  - straßenseitig doppelverglaste und hofseitig dreifachverglaste Kunststofffenster
  - modernes Tageslichtbad ausgestattet mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
  - separates WC mit Waschbecken
  - sonnige Südostterrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof
  - geräumiges, neu geschaffenes Kellerabteil
  - moderner Personenaufzug mit Halt in den Zwischengeschoßen
  - ein Stellplatz im Innenhof kann optional angemietet oder erworben werden
- Weiterführende Unterlagen und eine ausführliche Übersicht der durchgeführten Sanierungs- und Neubauarbeiten erhalten Sie auf Wunsch gerne nach einer Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte**

## Tout sur l'emplacement

An der Kastanienallee gelegen befindet sich diese Wohnung in absolut zentraler Lage im historischen Berlin Mitte direkt angrenzend an den lebendigen Stadtteil Prenzlauer Berg. Der weltberühmte Kiez ist bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Zionskirchplatz und der Weinbergspark als Verbindung zur Rosenthaler Vorstadt, über die Sie fußläufig zur Museumsinsel und zum Hackeschen Markt gelangen. In anderer Richtung genießen sie weltstädtisches Flair beim Bummeln über die Kastanienallee und die Oderberger Straße zum weltberühmten Mauerpark, ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Stationen U2 Senefelder Platz und der Rosenthaler Platz U8 sind in nur wenige Gehminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M1 und M12 liegen direkt vor der Tür und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Hauptbahnhof, Alexanderplatz und andere zentrale Orte in Berlin.

Ihre Traumimmobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen, die das pulsierende Stadtleben und den Charme eines gewachsenen Stadtviertels schätzen. Hier können Sie die Vorteile einer urbanen Umgebung genießen.

**CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 67.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Pötter

---

Französische Straße 14, 10117 Berlin

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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