

Berlin – Mitte

# Appartement moderne de 2 pièces, neuf, avec ascenseur et grand balcon, à Berlin-Mitte

CODE DU BIEN: 25136027B



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25136027B - 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: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25136027B         |
| Surface habitable      | ca. 54,42 m²      |
| Etage                  | 4                 |
| Pièces                 | 2                 |
| Chambres à coucher     | 1                 |
| 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: 25136027B - 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: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25136027B - 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: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25136027B - 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  
IN THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La propriété

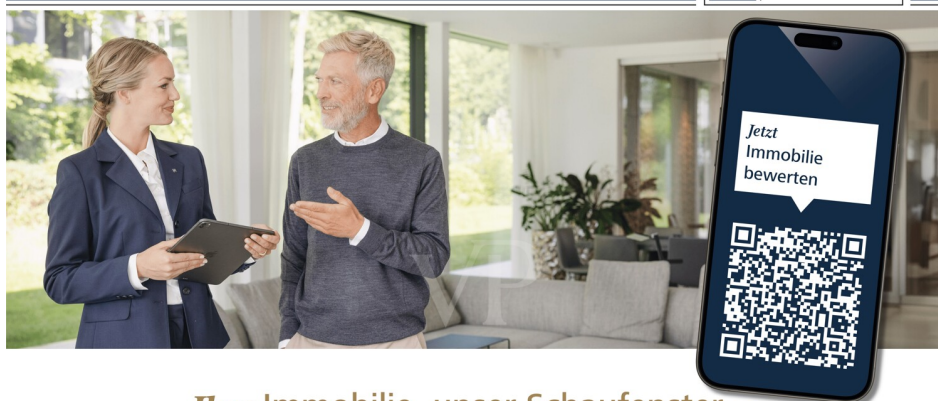




CODE DU BIEN: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## 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

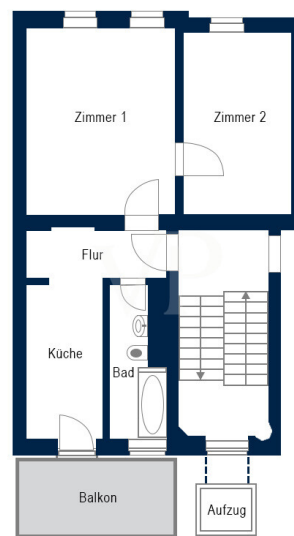


4,9

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: 25136027B - 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: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## Une première impression

Cet immeuble résidentiel, entièrement rénové ces dernières années, allie le charme de sa façade historique au confort de l'architecture moderne. Deux étages supplémentaires ont été ajoutés entre 2021 et 2025. Ce T3 moderne, d'une surface habitable d'environ 54,42 m<sup>2</sup>, a été créé dans le cadre de cette extension. Il répond aux normes de construction actuelles et possède un certificat de performance énergétique équivalent à celui d'un bâtiment neuf. L'appartement bénéficie également d'une distribution bien pensée, de matériaux de haute qualité et d'un spacieux balcon exposé sud-est, offrant un confort de vie supplémentaire. Une entrée compacte mène à la salle de bains moderne, équipée d'une baignoire avec douche, d'un sèche-serviettes et d'une fenêtre donnant sur la cour intérieure. Attenante à la salle de bains se trouve la cuisine, ouverte sur la cour, qui donne accès au balcon ensoleillé. Ce dernier, généreusement exposé sud-est, surplombe la cour et est équipé d'un éclairage extérieur et d'une prise électrique. Le séjour lumineux s'ouvre sur la rue et dessert la chambre. Cette configuration astucieuse relie l'espace de vie privé à la cuisine et le sépare clairement des espaces cuisine et salle de bains. Les équipements et finitions de cet appartement répondent aux normes de construction modernes. Toutes les pièces à vivre sont dotées d'un élégant parquet en bois dur suisse de la marque Bauwerk. Les nouvelles fenêtres en PVC sont à double vitrage côté rue et à triple vitrage côté cour. Un espace de rangement supplémentaire a été aménagé au sous-sol. De plus, la cage d'escalier a été entièrement rénovée et un ascenseur moderne assure un accès aisé. L'alliance d'une façade distinctive sur rue, d'une construction écoénergétique et d'un agencement compact mais fonctionnel fait de cet appartement un bien d'exception. Il est idéal pour les personnes seules ou les couples en quête d'un mode de vie urbain alliant confort et qualité.



CODE DU BIEN: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## Détails des commodités

- 2-Zimmer-Neubauwohnung mit rund 54,42m<sup>2</sup> Wohnfläche im vierten Obergeschoss eines umfassend sanierten Wohngebäudes
  - großzügiger Südostbalkon mit hofseitiger Ausrichtung
  - hochwertiges Schweizer Echtholzparkett von Bauwerk in allen Wohnräumen
  - straßenseitig doppelt und hofseitig dreifach verglaste Kunststofffenster
  - modernes Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne mit Duschfunktion, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
  - praktische Raumaufteilung mit Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer
  - neu geschaffenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
  - vollständig erneuertes Treppenhaus und moderner Personenaufzug mit Halt in den Zwischengeschoßen
  - ein Stellplatz im Innenhof kann optional angemietet oder erworben werden
- Weiterführende Unterlagen und eine detaillierte Übersicht der durchgeführten Sanierungs- und Neubauarbeiten erhalten Sie auf Wunsch gerne nach einer Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25136027B - 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: 25136027B - 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: 25136027B - 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)