

Berlin – Mitte

Stand-Alone-Juwel: 3-Zimmer im Scheunenviertel

????????? ??????????: 23136005B

www.von-poll.com?????????: ca. 108,07 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	23136005B
????????????	ca. 108,07 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	3
????????????? ??? ????????????	2
????????????	1
????? ?????????????	1904

?????????????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2004
????????? ?????????????	????????
????????????????????????	ca. 0 m ²
??????	
????????	????????

???????? ??????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		??????????????	
????? ????????????	GAS	?????????	111.00 kWh/m²a
??????????????	07.02.2026	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

?? ?????????



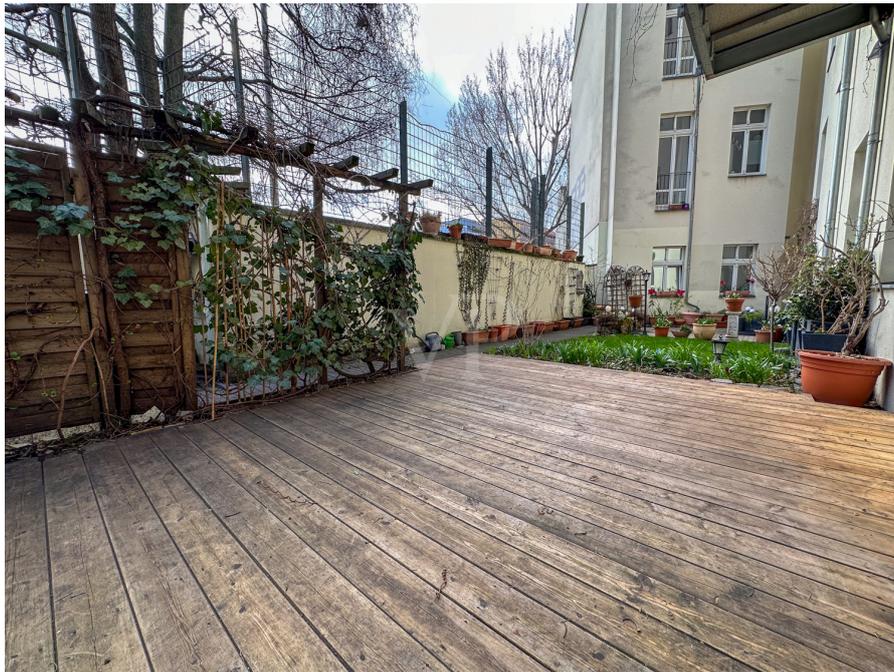
???????? ??????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

?? ?????????



??????? ????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

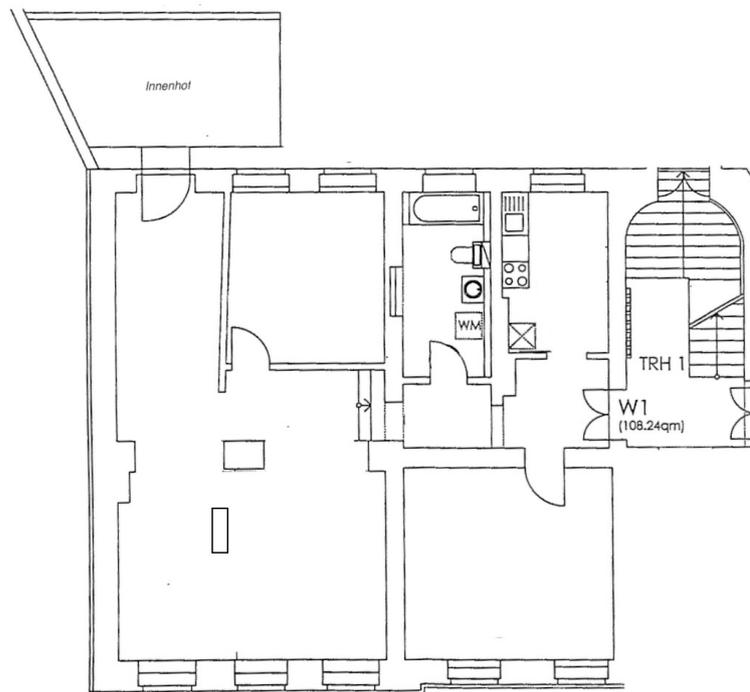
**von Poll Immobilien
Mitte**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

???????



Linienstraße

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

??? ?????? ???????????

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Berlin-Mitte: dem wunderschönen Scheunenviertel. Sie erstreckt sich mit eigenem Garten über großzügige 108 Quadratmeter und verfügt über drei Zimmer. Sie bietet somit flexible Gestaltungsmöglichkeiten für vielseitige Wohnbedürfnisse. Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos der Wohnbereich mit seinen beeindruckenden Rundbögen, die nicht nur für eine architektonische Finesse sorgen, sondern auch ein einladendes und helles Ambiente schaffen. Zusätzlich entsteht durch die beleuchteten Wandnischen im Wohnbereich eine Atelier-ähnliche Atmosphäre. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der private Garten, der sich direkt vom Wohnbereich aus öffnet. Hier können Sie inmitten der pulsierenden Hauptstadt Deutschlands Ruhe und Entspannung genießen. Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen. Die großzügigen Fenster sorgen für eine optimale Belichtung und schaffen eine freundliche Atmosphäre in jedem Raum. Die Wohnung wurde lange Zeit bewohnt und ist daher renovierungsbedürftig. Sie wünschen weitere Informationen zu dieser besonderen Immobilie im Berliner Scheunenviertel? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

??????? ???????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

??? ??? ??? ???????????

Das Scheunenviertel in Berlin-Mitte ist nicht nur ein lebendiger und kulturell vielfältiger Stadtteil, sondern auch ein historisches Viertel mit gut erhaltenen Altbauten aus dem 19. Jahrhundert. Dieser dynamische Stadtteil zeichnet sich durch zahlreiche Kunstgalerien, historische Gebäude und ein reiches künstlerisches Erbe aus. Die Straßen sind gesäumt von Restaurants, Cafés und Bars, die eine große Auswahl an kulinarischen Genüssen bieten. Die Lage ist äußerst attraktiv, da sich mehrere U-Bahn-Stationen in der Nähe befinden, darunter die U-Bahnhöfe Rosenthaler Platz und Oranienburg Tor, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erleichtert den Zugang zu anderen Teilen der Stadt und bereichert das Erlebnis für Bewohner und Besucher gleichermaßen. Inmitten dieser kreativen Energie und des historischen Flairs liegt eine Adresse, die sich nahtlos in dieses dynamische Umfeld einfügt und ein authentisches Erlebnis im Herzen dieses lebendigen Bezirks bietet.

??????? ???????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2026. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

???????? ??????????: 23136005B - 10115 Berlin – Mitte

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Nicole Pötter

Französische Straße 14 ?????????? - Mitte

E-Mail: berlin.mitte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com