

Berlin – Mitte

# Luxuriöse Penthouse Eleganz und Komfort im Herzen Berlins

????????? ??????????: 25136029

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ?????????: 780.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

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

???????? ??????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25136029	????? ???????	780.000 EUR
????????????	ca. 96 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	2	????????	????????, WC ????????????, ??????????
????? ?????????????	2011		
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 30000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	???????????????? ???????	???????? ??????? ????????????	60.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ???	30.10.2033	???????????? ???????????? ??????????	B
????? ???????????	???????? ??????? ????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2013

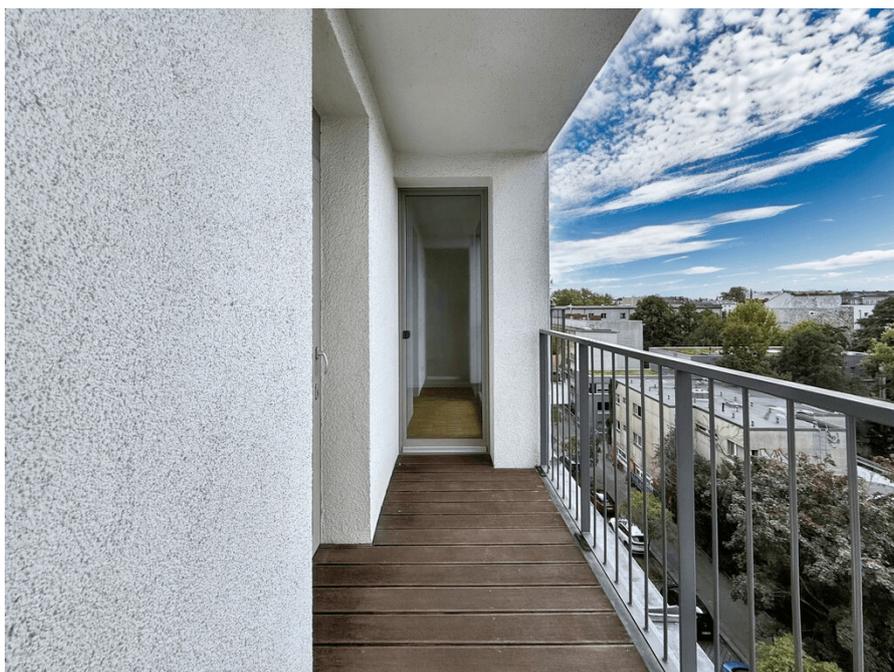
???????? ??????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ?????????



??????? ???????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**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

???????? ??????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

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



??????? ????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



??????? ????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ????????



??????? ????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ????????



??????? ???????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ????????



??????? ????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ????????



??????? ????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

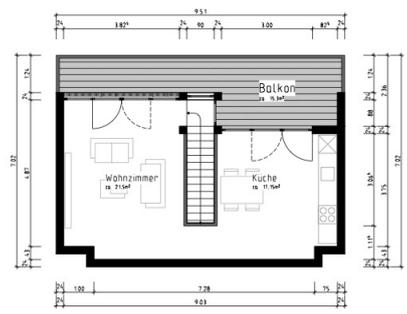
?? ????????



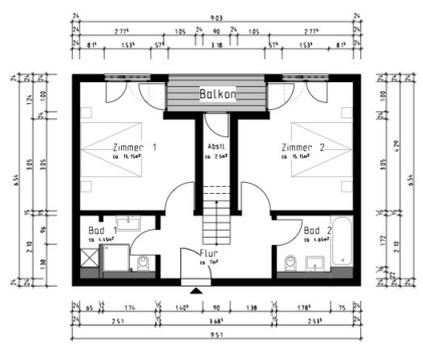
???????? ?????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

?? ?????????

Obergeschoss



Erdgeschoss



<b>Legende</b> 	
<b>Projekt</b> Maisonette Wohnung Waldemarstraße 3B 10179 Berlin	
VB	17.09.25 Grundriss nach Aufmaß
VA	16.09.25 Planerstellung
Titel	1. Edition
<b>Entwurfsplanung</b> Planmaß Grundriss Maisonette Wohnung Planverleibzeichnung	
BV-2509_DG	Inhaltswert: 16.09.25
<small>                     Projekt: Von Poll Immobilien GmbH                      10179 Berlin                      Telefon: +49 30 2509 2509                      E-Mail: info@veedelvision.de                      www.veedelvision.de                 </small>	
Maßstab: 1:75 Blattgröße: DIN A3 Bauehr: Von Poll Immobilien GmbH	
Geschichtl. Alt Heydler-Dentor vort: Veedel Vision GmbH Homburgg. 1 - 50874 Köln Tel.: +49 177 7352339 e-mail: info@veedelvision.de <b>Veedel Vision</b>	

??????? ???????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

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

Schon beim Betreten dieser Wohnung spürt man die angenehme Atmosphäre, die durch eine gelungene Kombination aus Licht, Raum und Gestaltung entsteht. Die großen Fensterfronten lassen den ganzen Tag über reichlich Tageslicht in die Räume strömen und schaffen ein freundliches Ambiente. In Verbindung mit den hohen Decken entsteht dadurch ein großzügiges Raumgefühl, das sofort zum Wohlfühlen einlädt. \*\*Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen an der frischen Luft einlädt.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Er bietet genügend Platz für eine bequeme Sofalandschaft sowie einen Essbereich, sodass hier sowohl entspannte Abende als auch gesellige Runden mit Freunden stattfinden können. Durch den offenen Schnitt wirkt der Raum luftig und einladend, ohne an Gemütlichkeit zu verlieren.

Die Küche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Sie ist so angelegt, dass sie sich optimal nutzen lässt und dabei eine angenehme Nähe zum Wohnbereich behält – perfekt für alle, die Kochen und Geselligkeit miteinander verbinden möchten.

Der Schlafbereich überzeugt durch seine ruhige Lage innerhalb der Wohnung und den klaren Grundriss. Er lässt sich flexibel möblieren und bietet ideale Voraussetzungen für einen erholsamen Rückzugsort. Hier findet man die nötige Ruhe, um vom pulsierenden Stadtleben abzuschalten.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und zeitlos. Helle Fliesen, gepflegte Armaturen und eine klare Gestaltung sorgen für einen frischen Eindruck und machen den Raum zu einem Ort, an dem man den Tag entspannt beginnen oder ausklingen lassen kann.

Insgesamt beeindruckt die Wohnung durch ihre Helligkeit, die angenehme Raumaufteilung und den gepflegten Zustand. Sie verbindet Funktionalität mit Wohnkomfort und bietet sowohl Singles als auch Paaren ein stilvolles Zuhause. Durch die zentrale Lage mitten in der Stadt ist das urbane Leben stets nur wenige Schritte entfernt, während die Wohnung selbst ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

??????? ????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

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

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und gefragten Lage im Herzen von Berlin. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und grünen Rückzugsmöglichkeiten aus. Vielfältige Restaurants, Cafés, Bars und kleine Läden prägen das Straßenbild, während Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ebenso schnell erreichbar sind wie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich mehrere Parks und Grünflächen in der Umgebung an, die zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien einladen. Gleichzeitig sorgt das nahe Kultur- und Nachtleben für abwechslungsreiche Unterhaltung und ein typisches Berliner Flair.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere U-Bahn-Linien sowie verschiedene Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und zu allen wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Sowohl der Hauptbahnhof als auch der Flughafen BER sind auf diesem Weg unkompliziert erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage urbanes Wohnen, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine sehr gute Infrastruktur – ideal für alle, die das lebendige Großstadtleben in Kombination mit hoher Wohnqualität schätzen.

??????? ????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 60.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 25136029 - 10179 Berlin – Mitte

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

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

Nicole Pötter

---

Französische Straße 14, 10117 Berlin

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

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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