

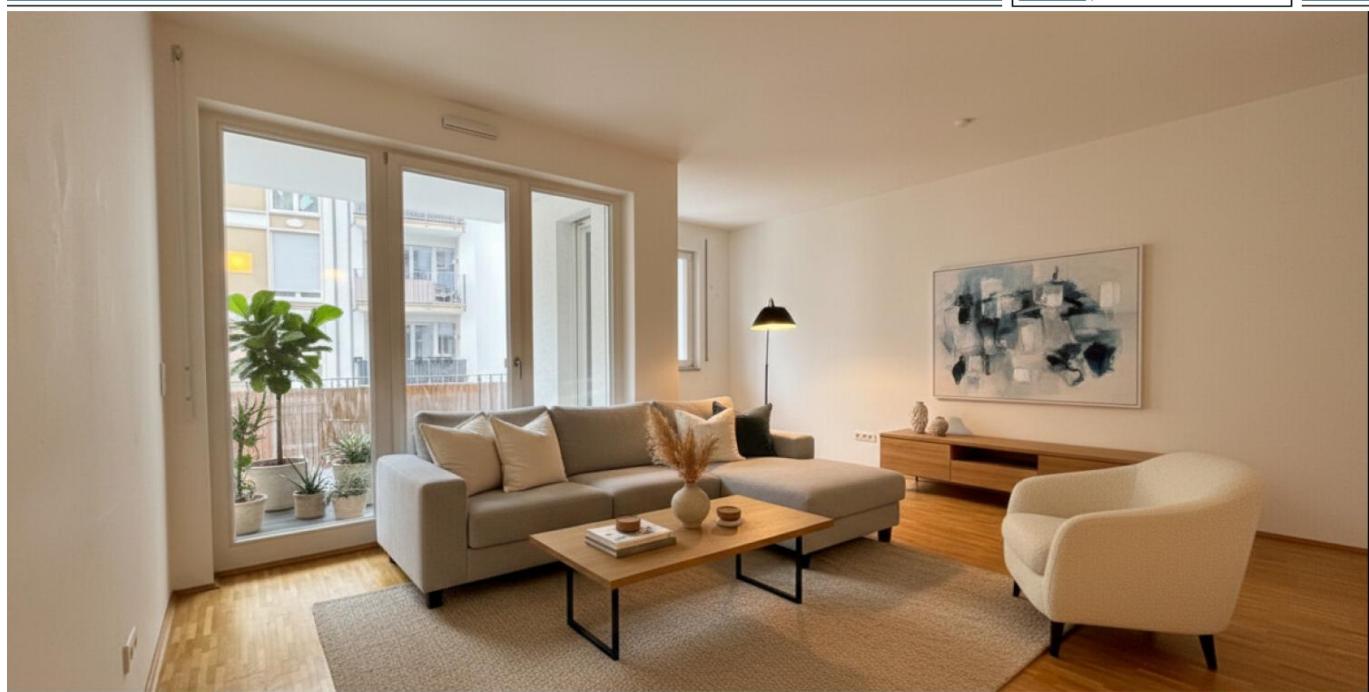
Berlin – Mitte

## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit viel Licht und Komfort

???????: 26136002



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 750.000 EUR • ??????: ca. 87 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

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

????????? ??????????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26136002	????? ???????	750.000 EUR
???????????	ca. 87 m <sup>2</sup>	???????????	???????????
???????	3	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	2	???????	Kaufpreises
????? ??????????????	2017		WC ????????????,
			???????????

????????? ??????????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	?????
???????????????	14.08.2030
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	?????? ????????
	???????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
???????????	68.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
???????????	
???? ???? ????????	2017
???????????	
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????	

???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

?? ???????



???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

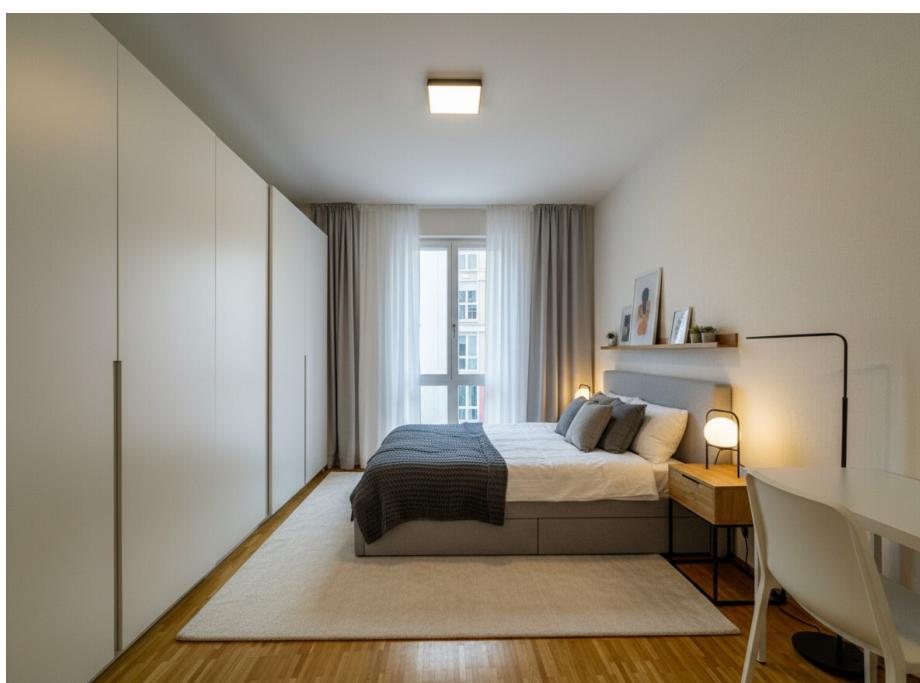
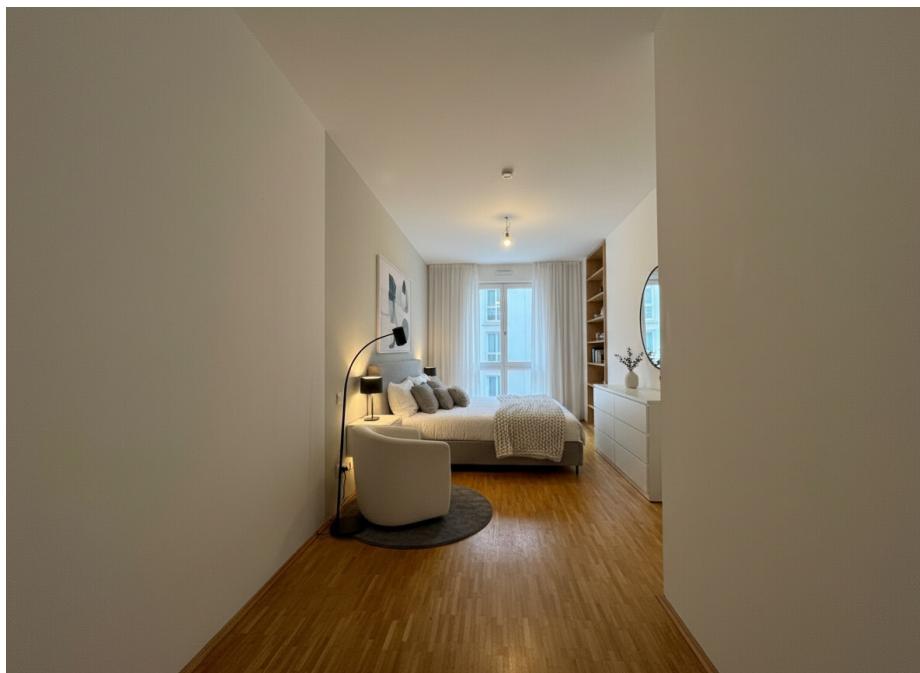
Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com) | 030 - 20 63 39 92 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

?? ???????



???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

?? ???????



???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

?? ???????



???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

?? ???????



???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

?? ???????



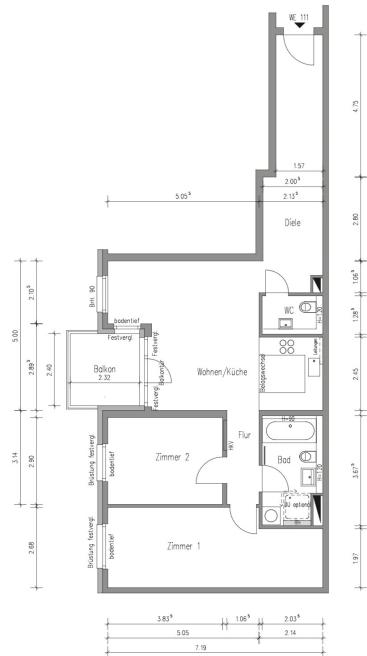
???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

?? ???????



????????? ????????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

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



???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

## ??? ????? ????????

Diese hochwertige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort in attraktiver Lage. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, stilvoller Ausstattung und einem besonderen Highlight – dem privaten Zugang zur Spree – erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Lebensqualität.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger und einladender Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon, der mit Blick in den ruhigen Innenhof zum Entspannen einlädt.

### Moderne und voll ausgestattete Küche

Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt durch ihre moderne und funktionale Ausstattung. Sie verfügt über hochwertige Einbauschränke mit viel Stauraum sowie eine ansprechende Arbeitsfläche in Holzoptik. Ausgestattet ist die Küche mit modernen Elektrogeräten, darunter ein Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Spülbecken sowie großzügige Kühl- und Gefrierschränke. Das zeitlose Design in hellen Farben macht die Küche zu einem idealen Ort zum Kochen und Genießen.

### Zwei Schlafzimmer – vielfältig nutzbar

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Beide Räume sind ruhig gelegen, hell und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

### Komfort durch zwei Badezimmer

Ein besonderes Plus dieser Wohnung sind die zwei Badezimmer. Das Hauptbad ist modern gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein großer Vorteil im Alltag und bei Besuch.

### Privater Zugang zur Spree

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der exklusive, private Zugang zur Spree. Dieser bietet Bewohnern die seltene Möglichkeit, direkt am Wasser zu entspannen, Spaziergänge zu genießen oder einfach die besondere Atmosphäre am Fluss zu erleben – ein echtes Privileg mitten in der Stadt.

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über einen Personenaufzug, sodass die Wohnung

bequem und barrierearm erreichbar ist. Die moderne Bauweise, hochwertige Bodenbeläge und der sehr gute Gesamtzustand runden das attraktive Angebot ab.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 helle und gut geschnittene Zimmer

Balkon mit ruhiger Ausrichtung

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten

Zwei Badezimmer (Bad mit Wanne + Gäste-WC)

Privater Zugang zur Spree

Personenaufzug im Gebäude

Gepflegtes und modernes Wohnumfeld

Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen, hohen Komfort und eine außergewöhnliche Lage mit direktem Bezug zum Wasser – ein Zuhause mit besonderem Lebensgefühl.

???????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

## ??? ??? ??? ????????

Die Lage dieser Immobilie befindet sich im Herzen von Berlin, in unmittelbarer Nähe zum Alexanderplatz. Diese zentrale Position bietet eine hervorragende Erreichbarkeit und eine Vielzahl von Verkehrsanbindungen.

### Verkehrsanbindung

#### Öffentlicher Nahverkehr:

- S-Bahn: Die nächste S-Bahn-Station Jannowitzbrücke, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren S-Bahn-Linien bedient, die eine schnelle Verbindung zu verschiedenen Teilen der Stadt und dem Flughafen BER ermöglichen.
- U-Bahn: Ebenfalls in der Nähe befindet sich eine U-Bahn-Station, die an das umfassende U-Bahn-Netz Berlins angeschlossen ist.
- Tram und Bus: Mehrere Tram- und Buslinien halten in der unmittelbaren Umgebung und bieten flexible Transportmöglichkeiten sowohl tagsüber als auch nachts.

#### Straßenverkehr:

- Autobahnen: Durch die zentrale Lage sind die Autobahnen rund um Berlin schnell erreichbar, was eine bequeme Anbindung an das nationale Straßennetz ermöglicht.

#### Fahrrad und Fußgänger:

- Fahrradwege: Die Gegend ist gut an das Berliner Radwegenetz angebunden, was das Fahrradfahren sicher und angenehm macht.

### Umgebung und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße, was für eine sehr ruhige Wohnatmosphäre sorgt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Geschäfts- und Wohnvierteln aus, was eine lebendige und dynamische Atmosphäre schafft. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene Fluss lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Diese zentrale Lage ist ideal für alle, die das pulsierende Stadtleben Berlins genießen und gleichzeitig eine hervorragende Verkehrsanbindung nutzen möchten.

?????? ?????: 26136002 - 10179 Berlin – Mitte

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26136002 - 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](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

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

---

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