

Berlin - Mitte

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

VP azonosító: 26136012



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

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 87 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 26136012              |
| Hasznos lakótér | ca. 87 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 3                     |
| Szobák          | 3                     |
| Hálósobák       | 2                     |
| Fürdoszobák     | 2                     |
| Építés éve      | 2017                  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 650.000 EUR   |
| Lakás                | Apartment   |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Erkély   |

VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Áttekintés: Energia adatok

|   |            |
|---|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.08.2030 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 68.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2017                       |

VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

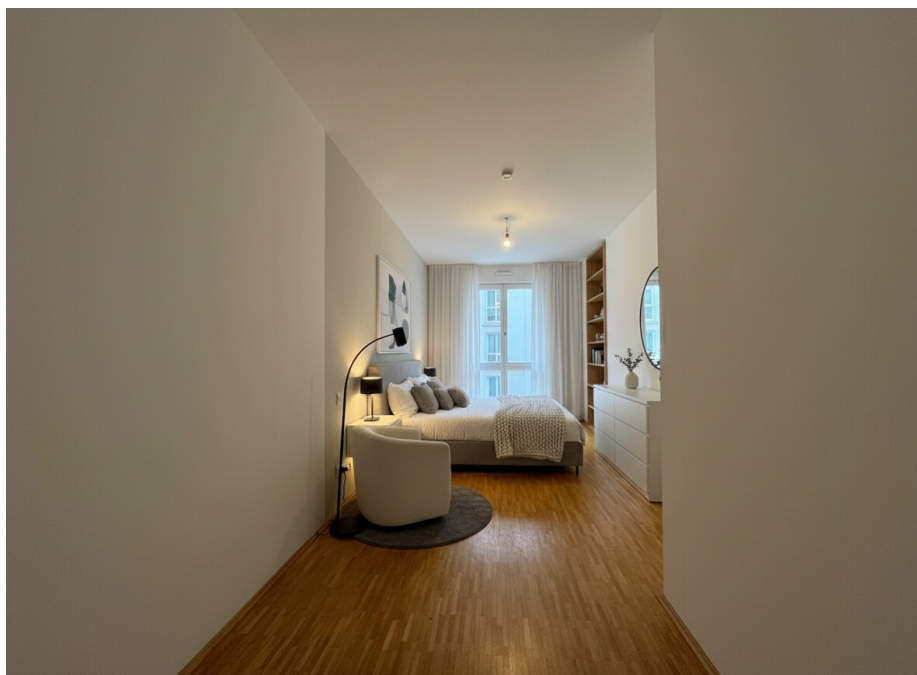


***Ihre Immobilie, unser Schaufenster -  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.***

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | berlin.mitte@von-poll.com | 030 - 20 63 39 92 0

VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

## **Az elso benyomás**

**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.**

**VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 26136012 - 10179 Berlin - Mitte**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Nicole Pötter**

---

**Französische Straße 13, 10117 Berlin**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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