

Berlin - Mitte

# Stilvoller Altbau im 3. OG: Lichtdurchflutet, renoviert & mit Balkon zum ruhigen Innenhof

VP azonosító: 26136021



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

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

VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Áttekintés

VP azonosító	26136021	Vételár	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 70 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2		
Hálósobák	1		
Fürdőszobák	1		
Építés éve	1900	Modernizálás / felújítás	2018
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Erkély

**VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	91.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.03.2029	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## Az elso benyomás

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und ist somit bequem und barrierearm erreichbar.

Die Wohnung überzeugt durch zwei helle, gut geschnittene Zimmer mit hohen Decken und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Stilvolle Holzdielen in den Wohnräumen sowie hochwertige Steinfliesen in Küche und Bad unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Flur, der nicht nur ein einladendes Entrée schafft, sondern auch viel Platz für eine stilvolle Garderobe sowie maßgefertigte Einbauschränke bietet – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Die großzügige Küche bietet viel Platz für einen großen Esstisch und lädt dazu ein, einen gemütlichen Essbereich zu gestalten. Mit etwas Kreativität lässt sich hier sogar ein modernes Wohn- und Esszimmer verwirklichen – ideal für gesellige Abende oder entspanntes Wohnen. Zudem besteht die Möglichkeit eines Durchbruchs zwischen Küche und Wohnzimmer, wodurch ein offener Grundriss realisiert werden kann.

Ein Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom Stadtleben und rundet das Wohnangebot perfekt ab.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch ein zeitloses Design. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Renovierung wurden rund 30.000 € investiert, unter anderem in neue Heizkörper sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnkomfort nachhaltig erhöhen.

Darüber hinaus bietet die Wohnung interessante Umgestaltungsmöglichkeiten: So wurde beispielsweise von einer Interessentin die Idee entwickelt, durch eine alternative Flurführung einen separaten Zugang zu beiden Zimmern zu schaffen und somit zwei vollständig getrennte Räume zu realisieren. In diesem Zusammenhang wäre jedoch eine Anpassung der Elektrik erforderlich.

Ausstattungsmerkmale:

Frisch renoviert

2 Zimmer

Großzügige Küche mit Platz für Essbereich / Wohnküche möglich

Balkon zum ruhigen Innenhof

Badezimmer mit Badewanne

Hochwertige Bodenbeläge (Dielen & Steinfliesen)

Großer Flur mit Stauraumpotenzial (Garderobe / Einbauschränke)

Aufzug im Haus (barrierearm)

Klassische Altbaudetails (hohe Decken, gepflegtes Treppenhaus)

Wärmeerzeuger 2018 erneuert

Ca. 30.000 € Investitionen in Renovierung (u. a. neue Heizkörper)

Potenzial zur Grundrissanpassung (z. B. Durchbruch Küche/Wohnzimmer)

**VP azonosító: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten und zentralen Lage im Herzen Berlins, unweit des lebendigen Bezirks Mitte. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gelungene Mischung aus urbanem Leben, historischer Architektur und einer vielfältigen Kulturszene aus.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Grünflächen und kleine Parks in der Nähe bieten zudem Raum für Erholung und Freizeit im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere U-Bahn- und S-Bahn-Stationen sowie Tram- und Buslinien befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch wichtige Verkehrsknotenpunkte sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufstätige und Stadtliebhaber macht.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, urbanem Lebensgefühl und hoher Lebensqualität.

**VP azonosító: 26136021 - 10115 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)