

Berlin - Mitte

## Lussuoso attico con terrazza sul tetto a 360 gradi e comfort abitativo esclusivo

*Codice oggetto: 24136023A*



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 24136023A              |
| Superficie netta    | ca. 260 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 5                      |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1900                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                              |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Tele        |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.09.2034  |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 116.50 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                                |

**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## La proprietà



Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## La proprietà



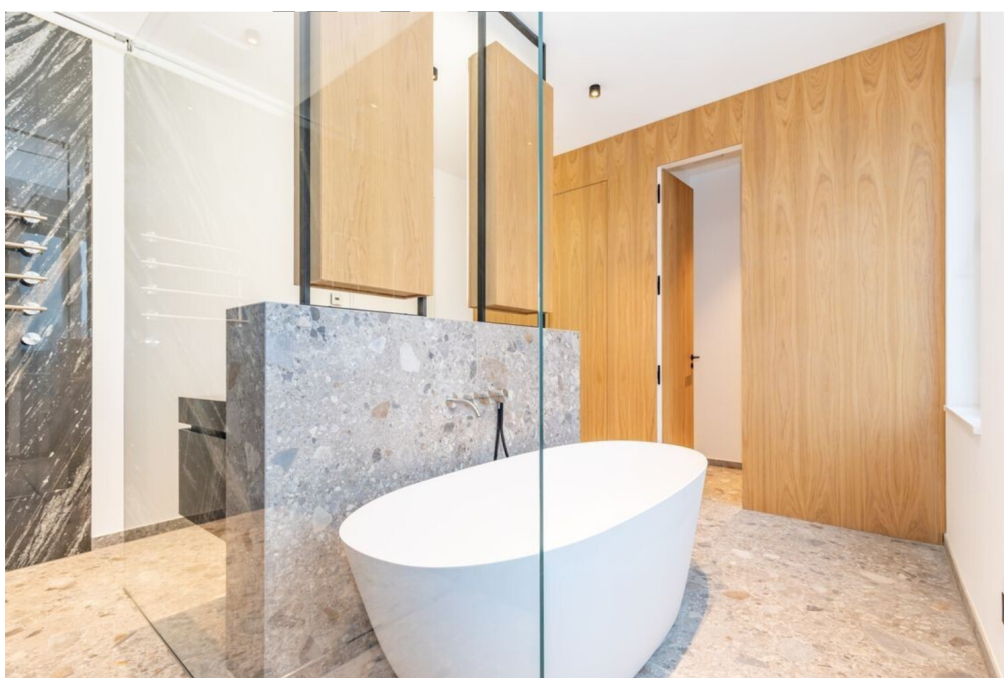
**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## Una prima impressione

Un attico che coniuga perfettamente spazio, luce e design: moderno, spazioso ed esclusivo. Con una superficie abitabile di circa 262 m<sup>2</sup>, questa residenza eccezionale offre un'esperienza abitativa che supera anche le aspettative più esigenti. Situato in un edificio di recente costruzione, l'attico colpisce per l'eccellente qualità costruttiva e l'utilizzo di materiali pregiati. Cinque ambienti dalle dimensioni generose, tra cui quattro eleganti camere da letto e tre eleganti bagni, creano un'atmosfera armoniosa, ricca di luce e spazio. Le finestre a tutta altezza lasciano entrare la luce naturale senza ostacoli e, insieme alla planimetria aperta, sottolineano l'ampiezza del concetto abitativo. Il balcone e l'imponente terrazza sul tetto estendono lo spazio abitativo all'esterno, invitando a godersi appieno il sole e la vista panoramica sulla città. Il cuore dell'attico è l'imponente zona giorno e pranzo, che si fonde armoniosamente con la moderna cucina a pianta aperta. Un'elegante isola cucina costituisce il fulcro comunicativo della stanza, offrendo ampio spazio per attività culinarie e incontri conviviali. Da qui si accede al balcone, un'oasi di pace in mezzo al trambusto urbano, perfetta per rilassarsi a fine giornata o per intrattenere gli ospiti in un'atmosfera rilassata. La suite padronale si presenta come un rifugio di lusso: un ampio spogliatoio e un elegante bagno con sanitari di alta qualità creano un'oasi privata che non lascia nulla a desiderare. I materiali più pregiati e gli arredi dal design meticoloso combinano comfort ed eleganza senza tempo, invitando a soffermarsi. Un'area separata dell'attico con ingresso indipendente, camera da letto e bagno offre ulteriore flessibilità. Che si tratti di una suite per gli ospiti, di un ufficio privato o di un rifugio indipendente, questa zona può essere adattata individualmente alle esigenze personali, rendendo il concetto di spazio complessivo particolarmente versatile. Il fiore all'occhiello della proprietà è la terrazza panoramica di circa 50 m<sup>2</sup>, che offre una spettacolare vista panoramica sui tetti di Berlino. Qui potrete vivere momenti esclusivi all'aria aperta, sorseggiando un bicchiere di vino, organizzando un barbecue in compagnia o semplicemente ammirando l'imponente skyline della città. Anche l'arredamento soddisfa i più elevati standard: eleganti pavimenti in parquet conferiscono agli ambienti un'atmosfera calda, mentre la moderna aria condizionata e le finestre con tripli vetri garantiscono un clima interno confortevole. L'eccezionale altezza delle porte sottolinea la sensazione di spaziosità e si integra perfettamente nel design architettonico sofisticato. Pratici armadi a muro nella zona d'ingresso offrono ampio spazio di contenimento, mentre il riscaldamento a pavimento garantisce un calore accogliente in tutti gli ambienti. Ogni aspetto dell'attico dimostra la massima qualità artigianale, dalle eleganti superfici della cucina e dei bagni ai dettagli meticolosamente coordinati dell'interior design. Qui, vivere diventa un'esperienza che coniuga perfettamente comfort, stile e modernità. Grazie alla posizione centrale, potrete raggiungere rapidamente tutte le vostre esigenze quotidiane, ristoranti raffinati e ottimi collegamenti di trasporto. Questo crea la perfetta simbiosi tra vita urbana e un rifugio esclusivo. Fissate un appuntamento per una visita oggi

stesso e scoprite l'eccezionale qualità, il design curato e l'atmosfera distintiva di questo attico  
unico in una delle zone più ambite di Berlino.

**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## Tutto sulla posizione

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale Position in einem lebendigen Berliner Stadtteil, der Historie und Moderne auf harmonische Weise miteinander verbindet. Die Straße selbst ist ruhig, von Bäumen gesäumt und vermittelt eine angenehme, fast schon idyllische Wohnatmosphäre – mitten im urbanen Geschehen und doch mit spürbarer Gelassenheit.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, charmante Boutiquen und Wochenmärkte, die zum Flanieren und Entdecken einladen. Vielfältige Cafés und Restaurants sorgen für eine abwechslungsreiche kulinarische Szene – von klassischer Berliner Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten. Kulturinteressierte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Kleine Galerien, Theater und Museen prägen das kreative und inspirierende Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere U- und S-Bahn-Stationen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung in sämtliche Teile der Stadt. Ergänzend sorgen verschiedene Buslinien für eine optimale Erreichbarkeit und Mobilität im Alltag.

Auch für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Nahegelegene Parks und Grünanlagen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sporteinrichtungen, Fitnessstudios und Schwimmbäder in der Umgebung.

Familien und Studierende profitieren zudem von der Nähe zu einer Vielzahl an Schulen, Bildungseinrichtungen und renommierten Hochschulen, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als perfekte Verbindung von urbanem Leben, Erholungsqualität und exzellenter Infrastruktur – ein Umfeld, das gleichermaßen zum Wohnen, Arbeiten und Genießen einlädt und zu den begehrten Adressen der Hauptstadt zählt.

**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 4.9.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 116.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Codice oggetto: 24136023A - 10115 Berlin - Mitte**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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