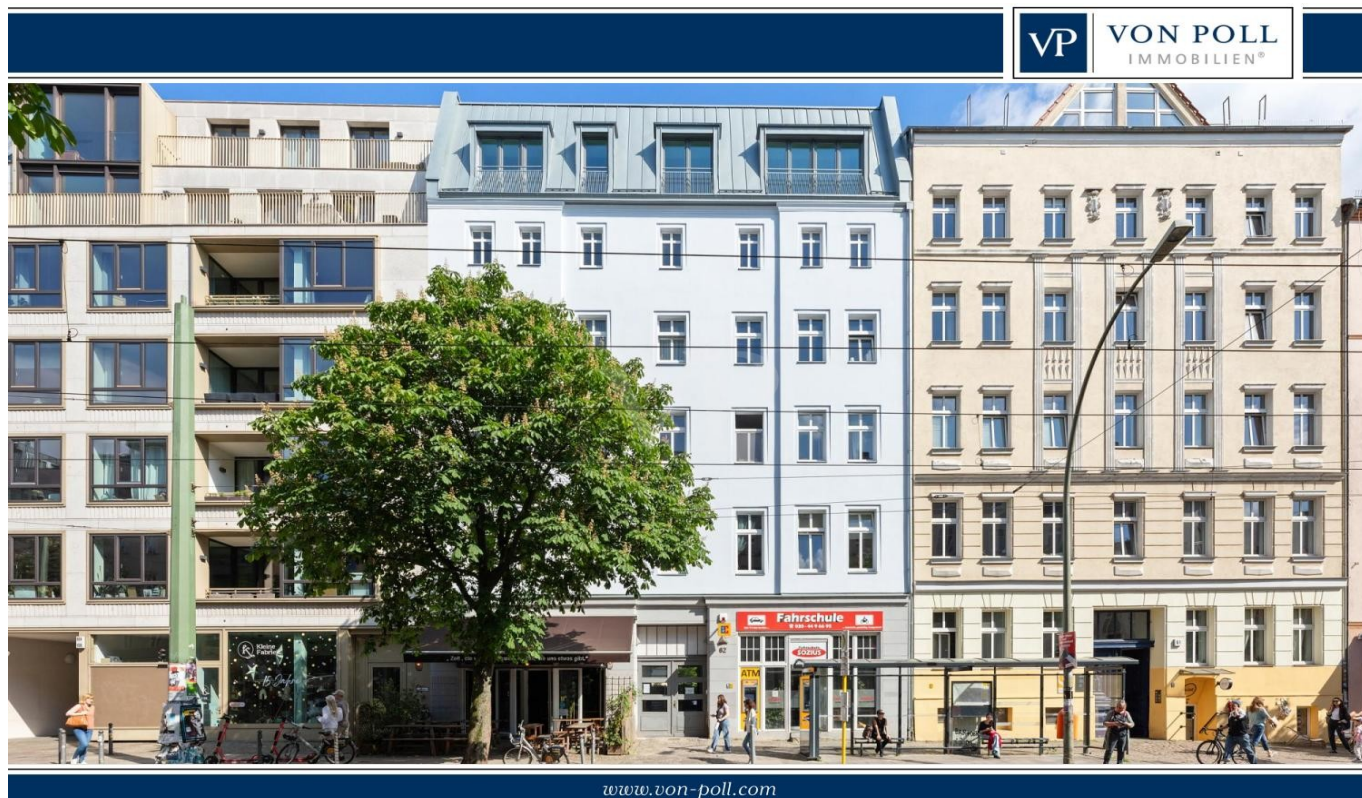


Berlin – Mitte

# Nuovo appartamento di 3 locali con terrazza solarium a Berlino-Mitte – Vivere in modo esclusivo sulla Kastanienallee

Codice oggetto: 25136023B



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,67 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

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

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25136023B
Superficie netta	ca. 96,67 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1875
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	67.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1875

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



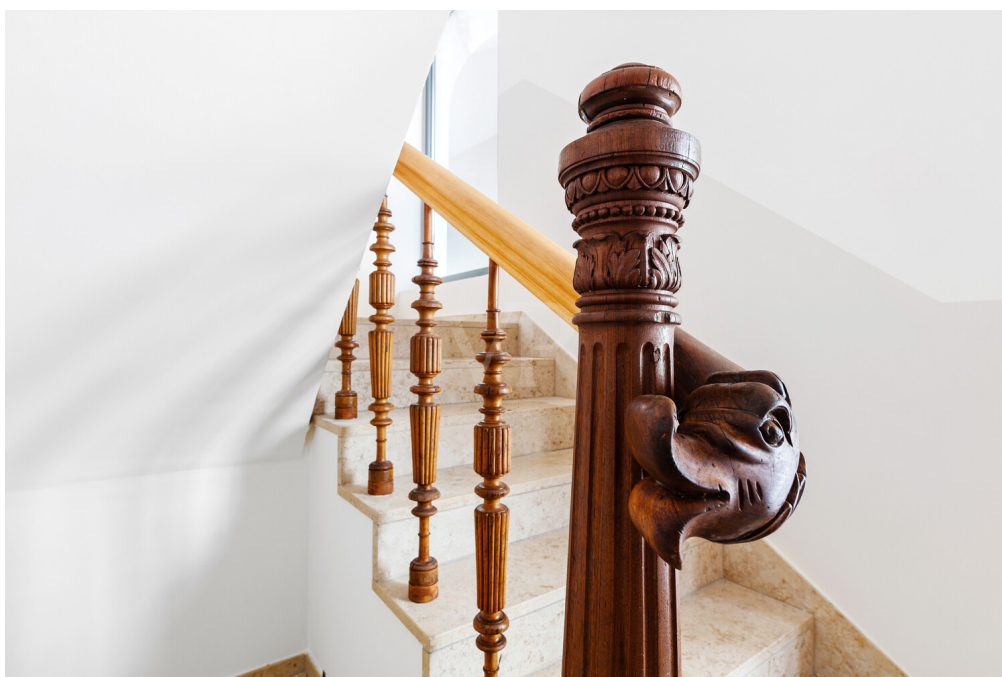
Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

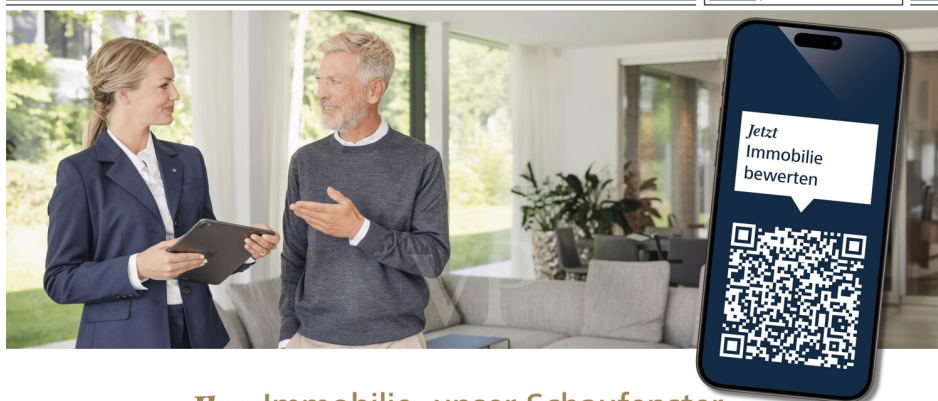
## La proprietà



Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung



4,9

Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Una prima impressione

L'edificio, la cui facciata rivolta verso la strada risale in parte alla sua costruzione originale, è stato oggetto di ampi lavori di ristrutturazione negli ultimi anni, tra cui l'aggiunta di due nuovi piani. Questo appartamento di alta qualità, costruito tra il 2021 e il 2025, soddisfa gli attuali standard di nuova costruzione e vanta un certificato di prestazione energetica equivalente a quello di un edificio di nuova costruzione. Con circa 97 metri quadrati di superficie abitabile, l'immobile offre ampio spazio per coppie o famiglie che apprezzano la tranquillità, il comfort e i comfort moderni. La planimetria ben progettata, luminosa e aperta consente un utilizzo ottimale degli spazi. Tutte le aree sono direttamente accessibili dal corridoio centrale. Due ampie camere da letto si affacciano sulla strada, offrendo molta luce naturale e vista su un viale alberato. La zona giorno con sala da pranzo, la cucina e il bagno, entrambi illuminati da luce naturale, si affacciano sul tranquillo cortile interno. Dalla zona giorno con vista sul cortile si accede alla soleggiata terrazza esposta a sud-est, perfetta per rilassarsi all'aperto. Il moderno bagno è dotato di vasca, cabina doccia, scaldasalviette e attacco per la lavatrice. Direttamente adiacente alla cucina si trova un WC separato con lavabo. Parquet in legno massello svizzero di alta qualità di Bauwerk, finestre con doppi vetri che si affacciano sulla strada e finestre con tripli vetri che si affacciano sul cortile, nonché una spaziosa cantina di nuova creazione, sottolineano l'elevato standard abitativo dell'appartamento. Il vano scale è stato completamente ristrutturato e un moderno ascensore garantisce un comodo accesso. Un posto auto nel cortile può essere affittato o acquistato separatamente, migliorando ulteriormente la qualità della vita in questa posizione. Questo appartamento combina architettura contemporanea, costruzione a risparmio energetico e una posizione privilegiata. Un'opportunità rara per acquirenti esigenti che apprezzano la qualità, il comfort e la vita urbana.

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Dettagli dei servizi

- 3-Zimmer-Neubauwohnung mit rund 97m<sup>2</sup> Wohnfläche im vierten Obergeschoss eines historischen Wohngebäudes in bester Lage
  - hochwertiges Schweizer Echtholzparkett von Bauwerk
  - straßenseitig doppelverglaste und hofseitig dreifachverglaste Kunststofffenster
  - modernes Tageslichtbad ausgestattet mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
  - separates WC mit Waschbecken
  - sonnige Südostterrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof
  - geräumiges, neu geschaffenes Kellerabteil
  - moderner Personenaufzug mit Halt in den Zwischengeschoßen
  - ein Stellplatz im Innenhof kann optional angemietet oder erworben werden
- Weiterführende Unterlagen und eine ausführliche Übersicht der durchgeführten Sanierungs- und Neubauarbeiten erhalten Sie auf Wunsch gerne nach einer Besichtigung.

**Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte**

## Tutto sulla posizione

An der Kastanienallee gelegen befindet sich diese Wohnung in absolut zentraler Lage im historischen Berlin Mitte direkt angrenzend an den lebendigen Stadtteil Prenzlauer Berg. Der weltberühmte Kiez ist bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohnkonzepten und urbanem Flair.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen, die zum gemütlichen Verweilen und Einkaufen einladen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Zionskirchplatz und der Weinbergspark als Verbindung zur Rosenthaler Vorstadt, über die Sie fußläufig zur Museumsinsel und zum Hackeschen Markt gelangen. In anderer Richtung genießen sie weltstädtisches Flair beim Bummeln über die Kastanienallee und die Oderberger Straße zum weltberühmten Mauerpark, ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt, die das kulturelle Leben des Kiezes bereichern.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend. Die U-Bahn-Stationen U2 Senefelder Platz und der Rosenthaler Platz U8 sind in nur wenige Gehminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in andere Teile der Stadt. Auch die Straßenbahnlinien M1 und M12 liegen direkt vor der Tür und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Hauptbahnhof, Alexanderplatz und andere zentrale Orte in Berlin.

Ihre Traumimmobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Berlins und ist ein idealer Wohnort für Menschen, die das pulsierende Stadtleben und den Charme eines gewachsenen Stadtviertels schätzen. Hier können Sie die Vorteile einer urbanen Umgebung genießen.

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 67.20 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25136023B - 10119 Berlin – Mitte

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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