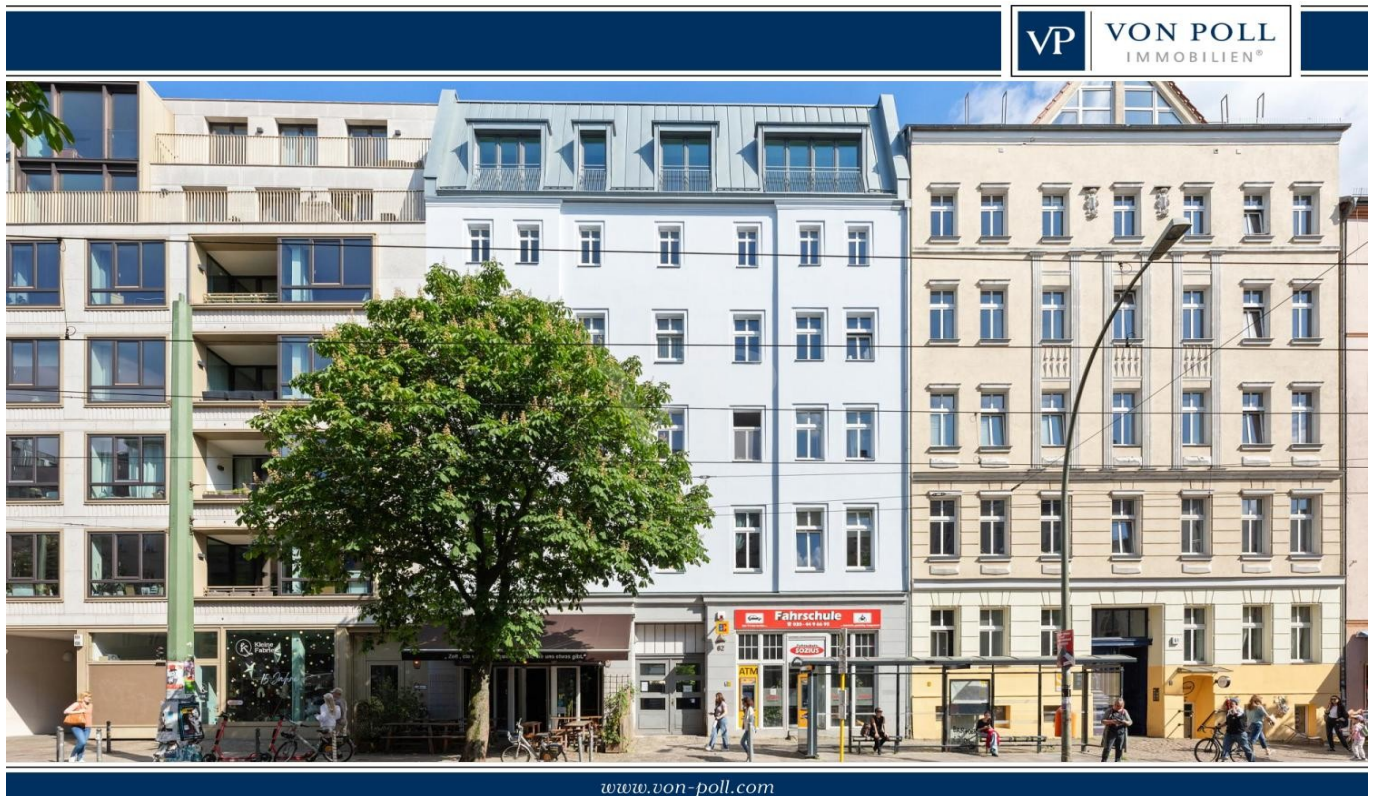


Berlin – Mitte

# Moderno appartamento di nuova costruzione con 2 locali, ascensore e ampio balcone a Berlino-Mitte

Codice oggetto: 25136027B



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54,42 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25136027B - 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: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25136027B
Superficie netta	ca. 54,42 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	2
Camere da letto	1
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 / Riquilificazione	2025
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	67.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1875

Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà

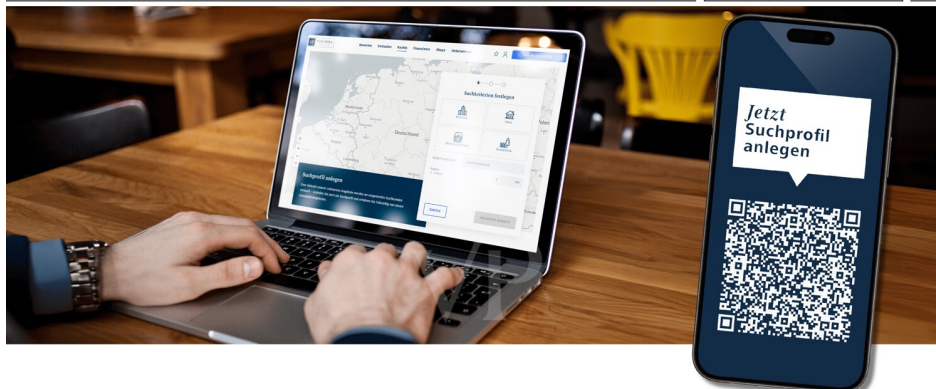


Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## 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

Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

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

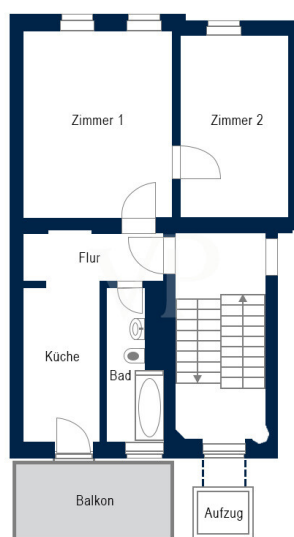


Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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: 25136027B - 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: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## Una prima impressione

Questo edificio residenziale, ampiamente ristrutturato negli ultimi anni, coniuga il fascino della sua storica facciata su strada con il comfort dell'architettura moderna. L'edificio è stato ampliato di due nuovi piani tra il 2021 e il 2025. Questo moderno bilocale, con una superficie abitabile di circa 54,42 m<sup>2</sup>, è stato realizzato nell'ambito di questo ampliamento. Rispetta gli attuali standard edilizi e dispone di un certificato di prestazione energetica equivalente a quello di un edificio di nuova costruzione. L'appartamento vanta inoltre una planimetria ben progettata, materiali di alta qualità e un ampio balcone esposto a sud-est che offre ulteriore comfort abitativo. Un ingresso compatto conduce al moderno bagno, dotato di vasca con funzione doccia, scaldasalviette e finestra con vista sul cortile. Adiacente al bagno si trova la cucina, che si affaccia sul cortile, e che offre accesso al balcone soleggiato. L'ampio balcone esposto a sud-est si affaccia sul cortile ed è dotato di illuminazione esterna e presa elettrica. Il luminoso soggiorno si apre sul lato strada, consentendo l'accesso alla camera da letto. Questo collega sapientemente la zona giorno privata alla cucina e la separa nettamente dalle zone cucina e bagno. Le finiture e gli accessori dell'appartamento soddisfano i moderni standard edilizi. Tutte le zone giorno sono dotate di elegante parquet in legno massello svizzero Bauwerk. Le nuove finestre in PVC sono dotate di doppi vetri sul lato strada e tripli vetri sul lato cortile. Un nuovo ripostiglio al piano interrato offre ulteriore spazio. Inoltre, il vano scale è stato completamente ristrutturato e un moderno ascensore garantisce un comodo accesso. La combinazione di una caratteristica facciata rivolta verso la strada, una costruzione a risparmio energetico e una disposizione compatta ma pratica rende questo appartamento un'offerta davvero speciale. È ideale per single o coppie che desiderano vivere in città con comfort e qualità.

Codice oggetto: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte

## Dettagli dei servizi

- 2-Zimmer-Neubauwohnung mit rund 54,42m<sup>2</sup> Wohnfläche im vierten Obergeschoss eines umfassend sanierten Wohngebäudes
  - großzügiger Südostbalkon mit hofseitiger Ausrichtung
  - hochwertiges Schweizer Echtholzparkett von Bauwerk in allen Wohnräumen
  - straßenseitig doppelt und hofseitig dreifach verglaste Kunststofffenster
  - modernes Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne mit Duschfunktion, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
  - praktische Raumaufteilung mit Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer
  - neu geschaffenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
  - vollständig erneuertes Treppenhaus und moderner Personenaufzug mit Halt in den Zwischengeschossen
  - ein Stellplatz im Innenhof kann optional angemietet oder erworben werden
- Weiterführende Unterlagen und eine detaillierte Übersicht der durchgeführten Sanierungs- und Neubauarbeiten erhalten Sie auf Wunsch gerne nach einer Besichtigung.



**Codice oggetto: 25136027B - 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: 25136027B - 10119 Berlin – Mitte**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 67.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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: 25136027B - 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)