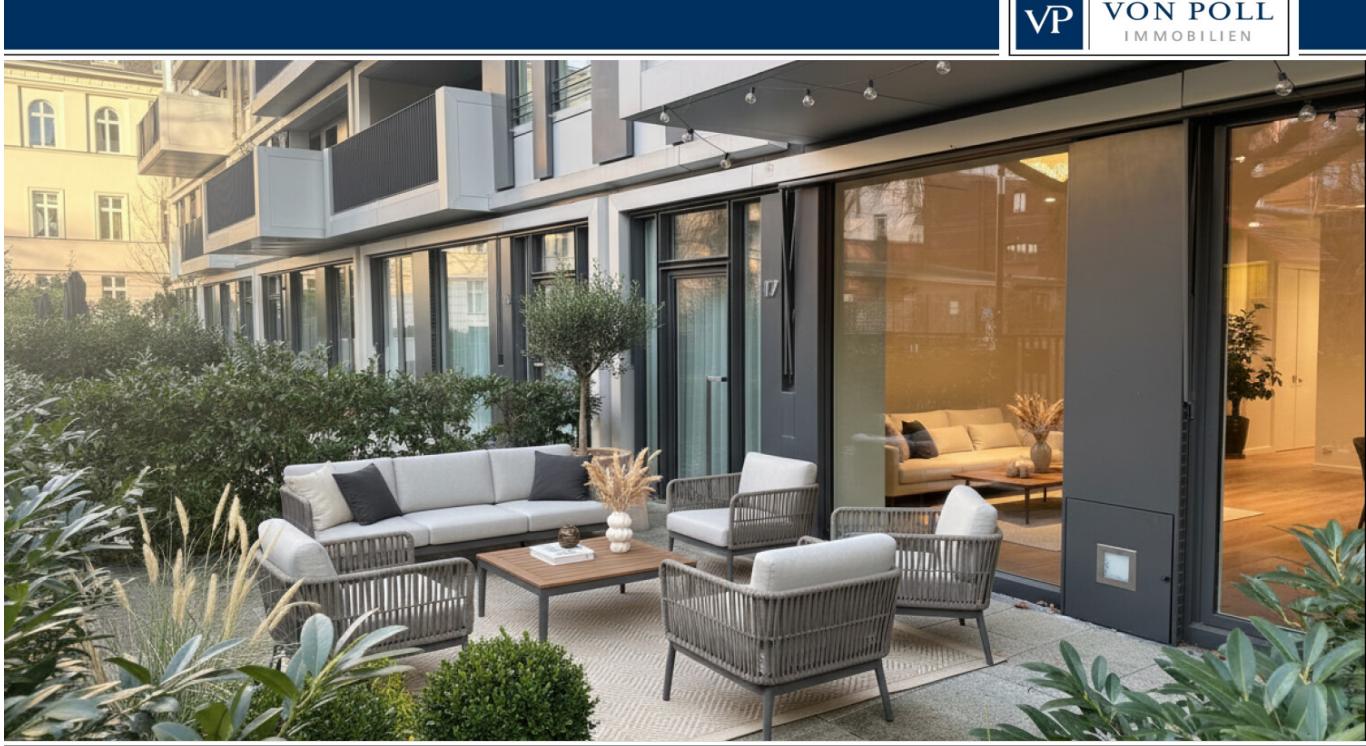


Berlin – Mitte

# Ein Zuhause, das begeistert – Wohnen auf höchstem Niveau

**Codice oggetto: 26136004**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte

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

**Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26136004</b>	Prezzo d'acquisto	<b>1.550.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 183 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Maisonette</b>
Vani	<b>3</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Bagni	<b>2</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Balcone</b>
Anno di costruzione	<b>2014</b>		
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>		

**Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	60.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.11.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com) | 030 - 20 63 39 92 0

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD® [www.von-poll.com/berlin - mitte](http://www.von-poll.com/berlin - mitte)



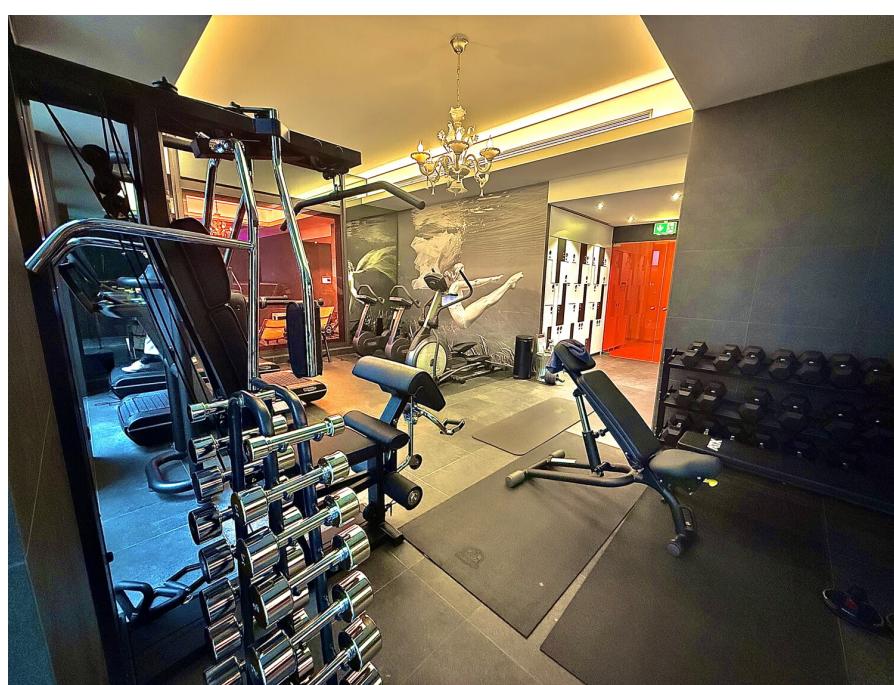
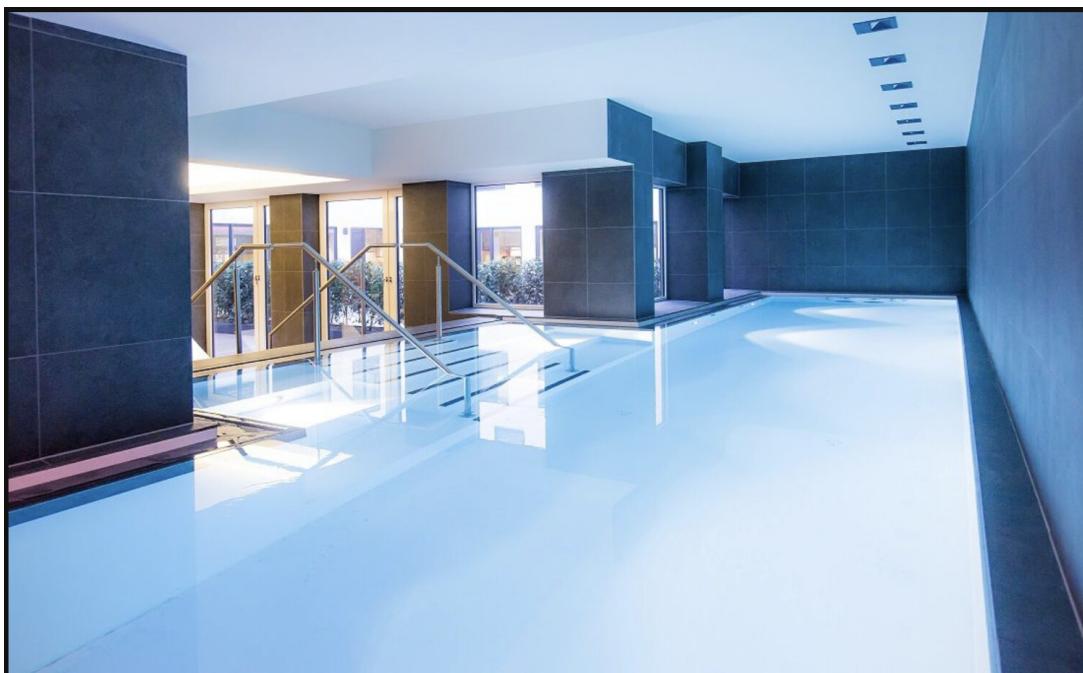
Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte

## La proprietà



**Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte**

## Una prima impressione

Willkommen in einem Ort, an dem Alltag zur Auszeit wird. Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet stilvolle Architektur, Großzügigkeit und exklusiven Komfort zu einem Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert. Ein eigener, separater Eingang unterstreicht dabei die Privatsphäre und den besonderen Charakter dieser Immobilie. Hochwertige, dreifachverglaste Fenster sorgen zudem für exzellenten Wärme- und Schallschutz sowie ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Schon beim Eintreten spürt man die Weite und Leichtigkeit der Räume. Großflächige Fenster durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Der offene Wohnbereich lädt dazu ein, besondere Momente zu genießen – sei es ein entspanntes Frühstück im Morgenlicht, gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Stunden mit einem guten Buch.

Der großzügige Außenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen wunderbaren Rückzugsort, um frische Luft zu genießen, den Tag ausklingen zu lassen oder einfach die Ruhe zu spüren.

Die moderne Küche ist nicht nur funktional, sondern ein Ort der Begegnung – hier entstehen Genussmomente und gemeinsame Erinnerungen. Die Schlafzimmer bieten ein Gefühl von Geborgenheit und Privatsphäre, während die stilvollen Bäder mit hochwertigen Materialien echtes Spa-Ambiente in den eigenen vier Wänden schaffen. Ein absolutes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich der Wohnanlage. Tauchen Sie ein in den eigenen Swimmingpool, lassen Sie den Alltag hinter sich und gönnen Sie sich wohltuende Entspannung in der Sauna – ganz ohne Anfahrtswege, jederzeit verfügbar. Ein Luxus, der Lebensqualität spürbar erhöht.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Sie ist ein Rückzugsort, eine Wohlfühlzone und ein Statement für anspruchsvolles Leben.

Ihre Highlights auf einen Blick:

ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem Raumgefühl

3 helle, elegant geschnittene Zimmer

Große Fenster und lichtdurchflutete Räume

Dreifachverglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz

Eigener, separater Eingang für maximale Privatsphäre

Großzügiger Balkon oder Terrasse

Moderne, hochwertige Küche

Stilvolle Bäder mit Spa-Charakter

Exklusiver Pool- und Saunabereich in der Anlage

Ruhige, gepflegte und hochwertige Wohnanlage



VON POLL  
REAL ESTATE

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und jeden Tag genießen möchten.

**Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung in der Am Zirkus 18, 10117 Berlin liegt in einer der faszinierendsten und lebendigsten Gegenden der Stadt, mitten im Herzen von Berlin-Mitte. Hier trifft historischer Charme auf modernes, urbanes Leben und schafft eine besondere Atmosphäre, die man jeden Tag neu genießen kann. Schon beim Verlassen des Hauses spürt man die Energie der Stadt: elegante Boutiquen, kleine Cafés, internationale Restaurants und kreative Konzepte prägen das Straßenbild rund um die Friedrichstraße. Ob ein spontaner Kaffee am Morgen, ein entspanntes Mittagessen oder ein stilvolles Dinner am Abend – alles liegt nur wenige Schritte entfernt. Besonders beliebt ist das bekannte Grill Royal direkt an der Spree, das mit seinem einzigartigen Ambiente, exzellenter Küche und einer lebendigen Szene begeistert und zu den festen Treffpunkten der Berliner Genusskultur gehört.

Die Umgebung lädt dazu ein, die Stadt zu entdecken und zu erleben. Ein Spaziergang führt vorbei an beeindruckender Architektur, kulturellen Highlights wie dem Friedrichstadt-Palast, dem Brandenburger Tor, dem Reichstag oder der Museumsinsel und immer wieder zu kleinen Plätzen und Uferwegen, die zum Verweilen einladen. Hier kann man das pulsierende Großstadtleben genießen und gleichzeitig ruhige Momente am Wasser oder in charmanten Seitenstraßen finden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkostläden und individuelle Geschäfte sind ebenso bequem erreichbar und machen den Alltag angenehm und unkompliziert.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind alle Stadtteile schnell erreichbar, ganz gleich ob der Weg zur Arbeit, ein Treffen mit Freunden oder ein spontaner Ausflug geplant ist. Diese Lage vereint Lebensqualität, Vielfalt und ein echtes Hauptstadtgefühl und bietet ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und das Leben mitten in der Stadt in vollen Zügen genießen möchten.

**Codice oggetto: 26136004 - 10117 Berlin – Mitte**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2030.

Endenergiebedarf beträgt 60.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Codice oggetto: 26136004 - 10117 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)