

Berlin - Mitte

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

*Número da propriedade: 26136021*



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

**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 70 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Numa vista geral

Número da propriedade	26136021
Área	ca. 70 m <sup>2</sup>
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1900

Preço de compra	Sob consulta
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	91.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.03.2029	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte

## O imóvel



**Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## Uma primeira impressão

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 Altbauetails (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)**

**Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26136021 - 10115 Berlin - Mitte**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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