

Berlin – Mitte

Das besondere Mehrfamilienhaus - 3 Wohnungen auf 4 Etagen und Dachterrasse

????????? ??????????: 22136001B



www.von-poll.com

???? ??????: 4.500.000 EUR • ??????????: ca. 320 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 126 m²

???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	22136001B	????? ???????	4.500.000 EUR
????????????	ca. 320 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 %(inkl. MwSt.
?????????	8	?????????	???????
???????????? ???	3	????????????	????????
????????????	3	????????????????????	ca. 444 m ²
????? ?????????????	2007	??????	ca. 444 m ²
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

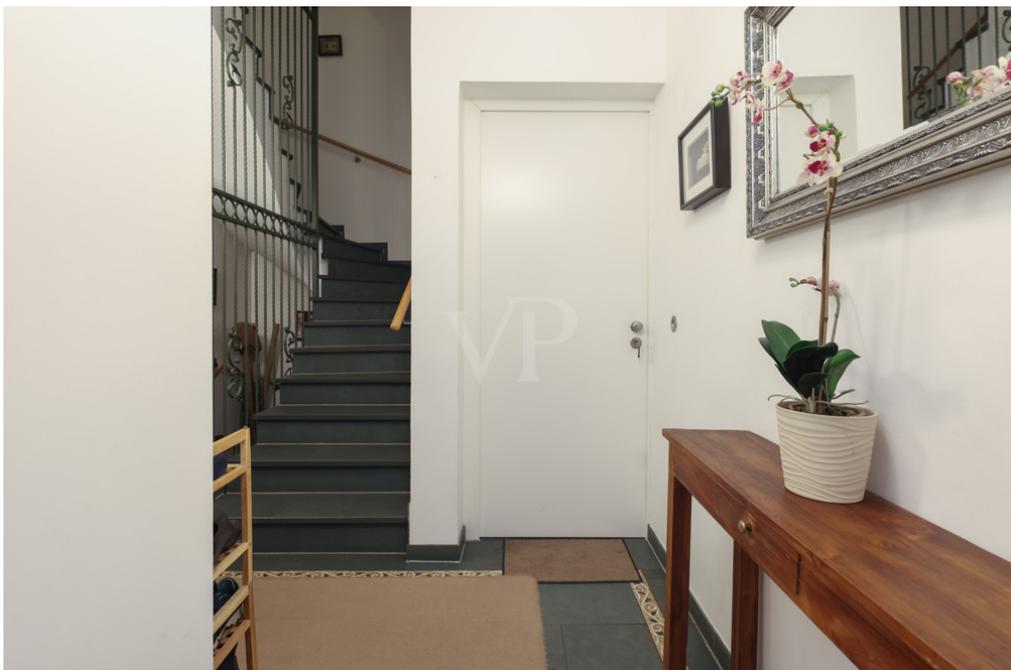
???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	121.90 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ?????????? ???	26.09.2032	???????????? ???????????????? ????????????	D
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2007

??????? ???????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ????????



???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



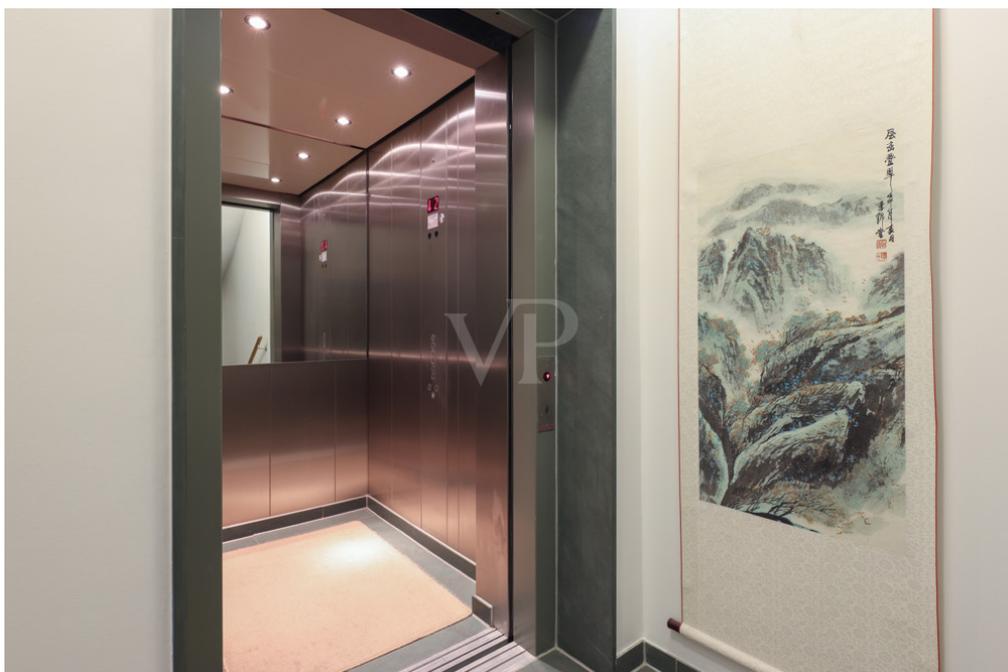
???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



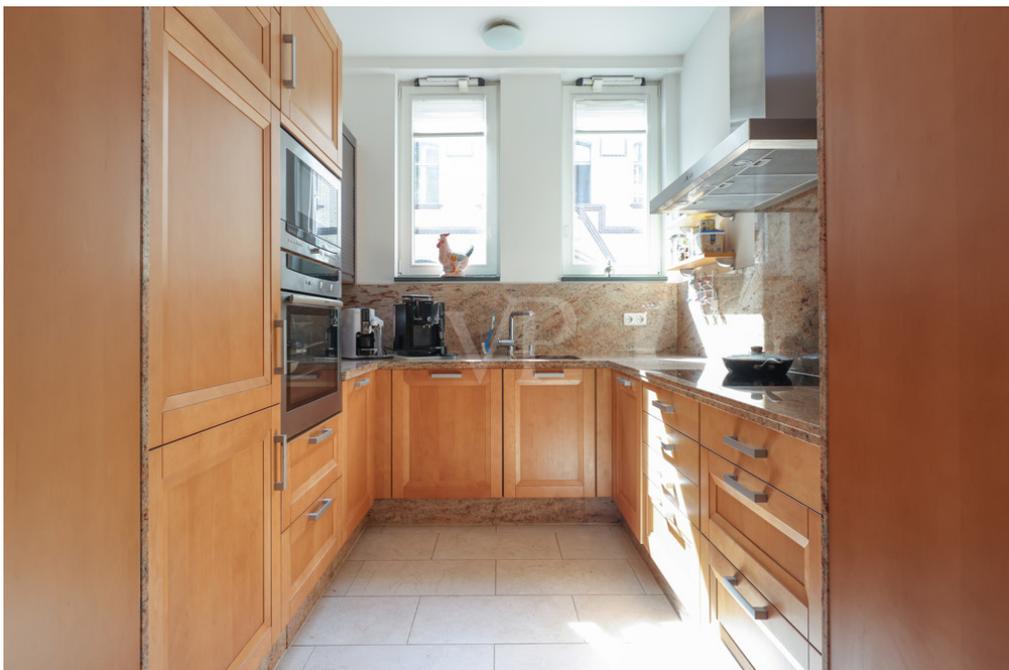
???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



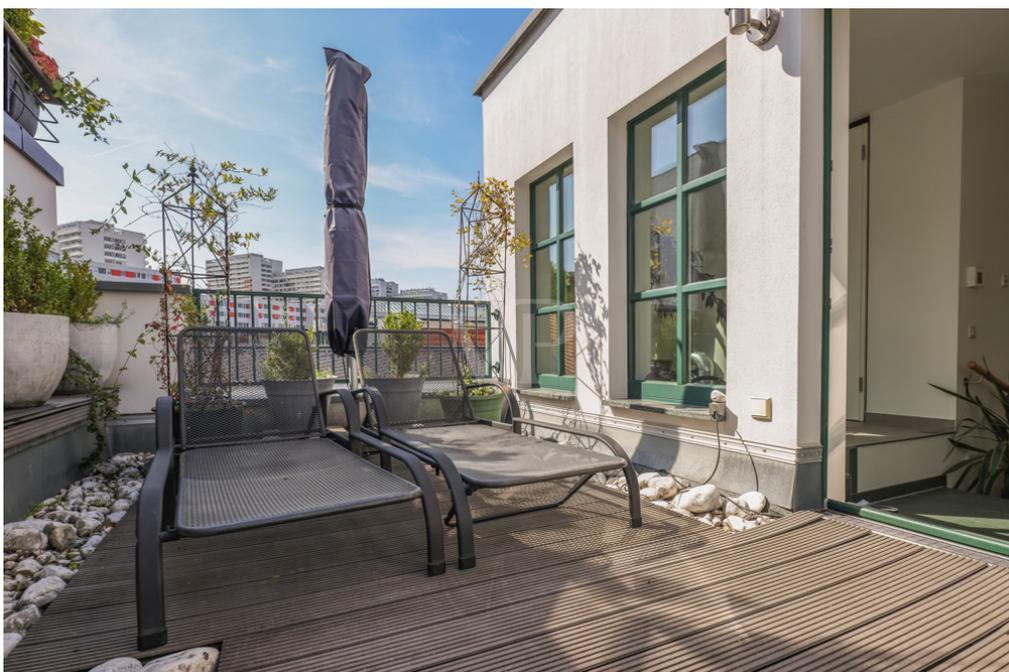
???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



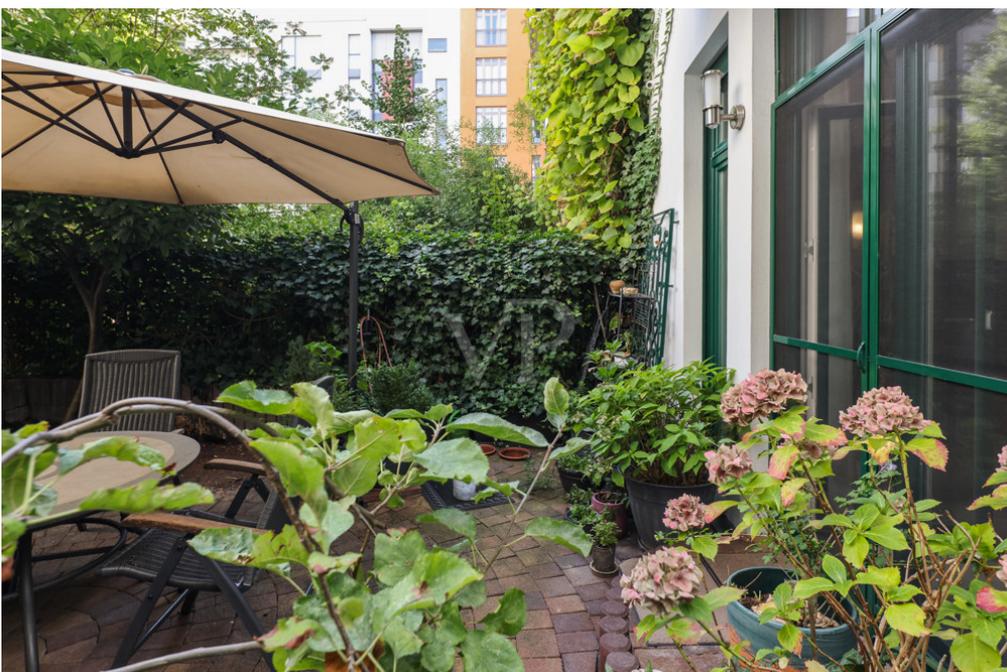
???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ?????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



??????? ???????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ????????



??????? ???????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ????????



???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?? ?????????



Capital

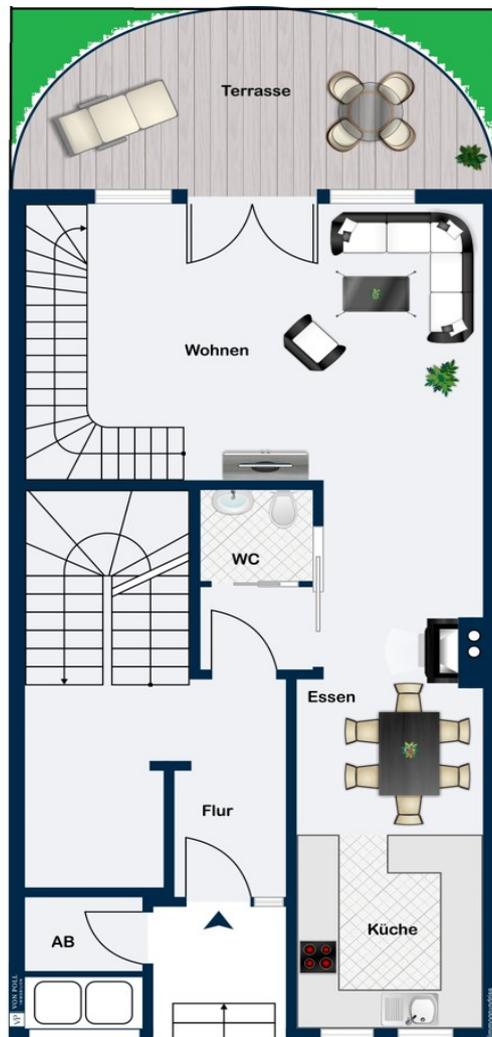
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

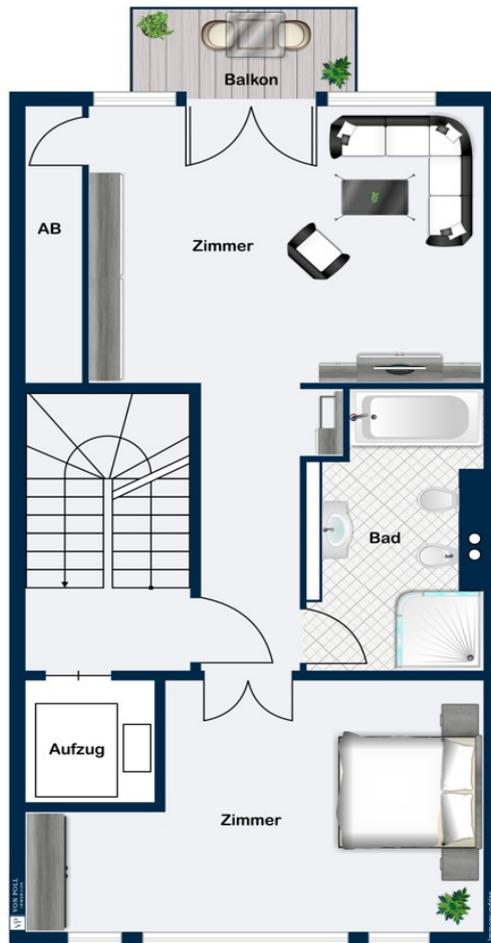
Top-Makler Berlin

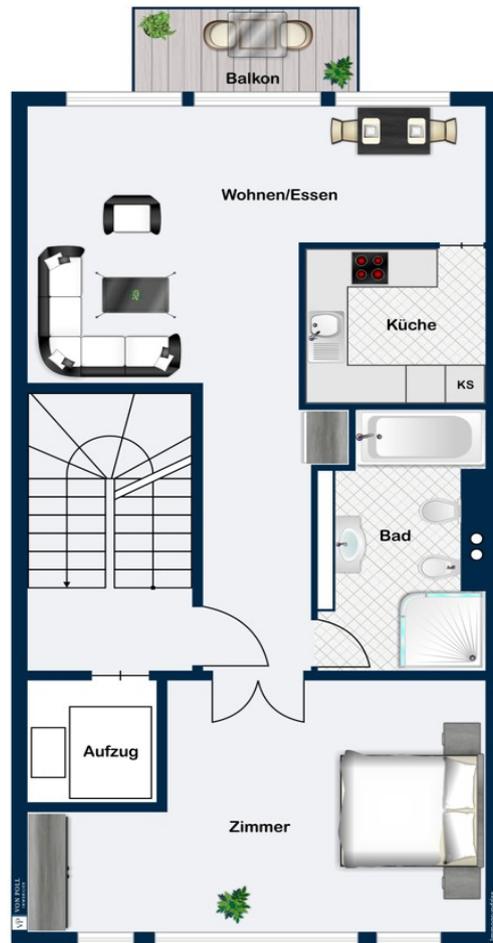
★ ★ ★ ★ ★

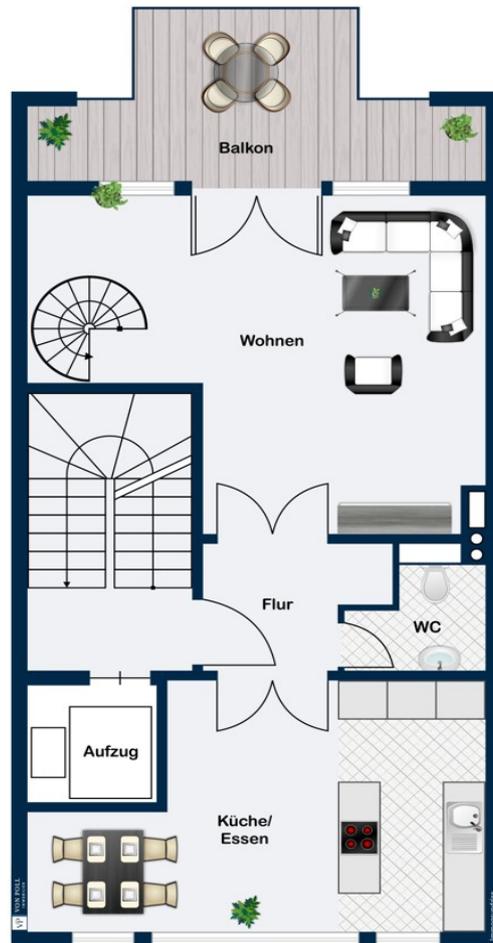
Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

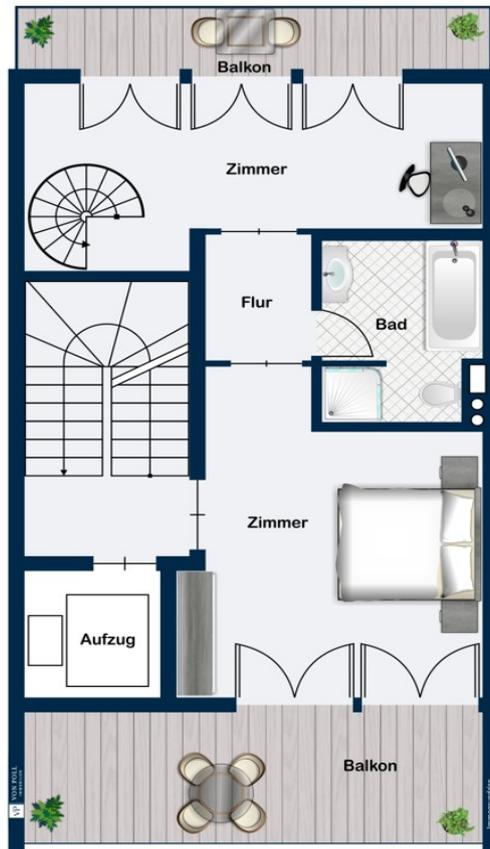
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

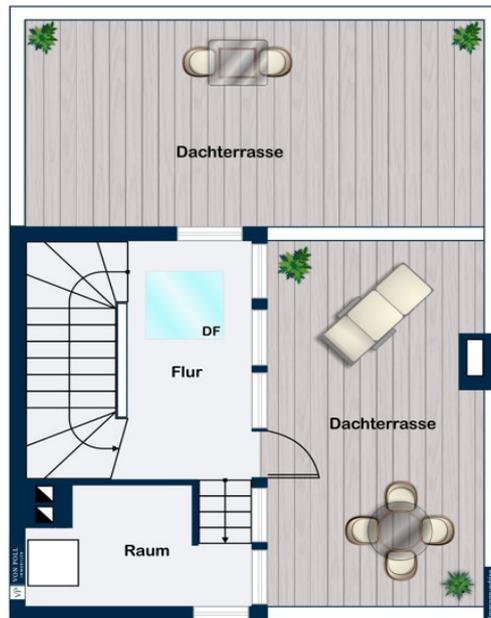












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

??? ?????? ???????????

Dieses einzigartige Townhouse mit drei abgeschlossenen Wohnungen, vereint Klassik und Moderne. 2007 wurde es errichtet. Aufgrund eines separaten Treppenhauses und einem Fahrstuhl, der vom Kellergeschoss bis zum 4. OG jede einzelne Etage anfährt, sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorhanden. - Wohnen für eine große Familie - Wohnen und Arbeiten - Mehrgenerationswohnen - Mietshaus Die Immobilie verfügt über ca. 444 m² Wohn-/ Nutzfläche, verteilt auf 5 Etagen mit drei Wohnungen: - Maisonettewohnung im EG mit Gartenterrasse und 1. OG mit Balkon - Etagenwohnung im 2. OG mit Balkon - Maisonettewohnung im 3. OG + 4. OG mit mehreren Balkonen - Großzügige Dachterrasse über das Treppenhaus erreichbar Die Wohnungen verfügen jeweils über luxuriöse Bäder sowie Gäste-WC's, edle Einbauküchen und jeweils Balkone. Die Wohnung im EG ist besonders attraktiv durch eine große Gartenterrasse im Innenhof. Hell gespachtelte Wandflächen und hohe Decken, Marmor und grüner Schiefer vermitteln im gesamten Haus ein modernes mediterran anmutendes Ambiente. Das gesamte Townhouse ist klimatisiert, verfügt über einen Fahrstuhl vom Kellergeschoss bis in das 4. Obergeschoss. Besonders angenehm ist der helle Marmorfußboden, der durch eine vollflächige Fußbodenheizung angenehme Wärme abstrahlt. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Besuch von weiteren Highlights überraschen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

??????? ???????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

???????????????? ???? ??????????

- angenehme Deckenhöhe
- gespachtelte Wandflächen
- hochwertiger Marmorfußboden mit Fußbodenheizung
- Schieferboden im Treppenhaus
- Klimaanlage im gesamten Gebäude
- Balkone auf jeder Etage
- Markenküchen mit Granitarbeitsplatten
- hochwertige Badezimmersausstattungen mit Bidet
- Gäste-WC's
- Dachterrasse mit Blick über Berlin
- idyllischer Garten im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss

??????? ????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

??? ??? ??? ????????????

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hausvogteiplatz, eine der absoluten Toplagen von Berlin. In wenigen Minuten sind Sie am Gendarmenmarkt und am Stadtschloss. Flanieren Sie gemütlich über den Prachtboulevard Unter den Linden oder entdecken Sie die, über Berlins Grenzen hinaus bekannten, Geschäfte, Restaurants und Bars um die Friedrichstraße, am Gendarmenmarkt oder im Scheunenviertel. Genießen Sie die kulturellen Angebote der Staatsoper, des Berliner Ensembles oder von zahlreichen anderen Kultureinrichtungen, welche alle in wenigen Gehminuten zu erreichen sind. Die fußläufig erreichbaren Bahnhöfe Französische Straße, Stadtmitte und Friedrichstraße gewährleisten eine optimale Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.

??????? ????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 121.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 22136001B - 10117 Berlin – Mitte

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Nicole Pötter

Französische Straße 14 ?????????? - ???????

E-Mail: berlin.mitte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com