

Berlin – Mitte

Historischer Charme trifft modernen Komfort: Traumhafte Altbauwohnung mit vielseitigen Möglichkeiten

???????? ?????: 24136033



www.von-poll.com

???? ?????: 990.000 EUR • ??????: ca. 103 m² • ?????: 3.5

???????? ??????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

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

???????? ??????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	24136033	????? ???????	990.000 EUR
????????????	ca. 103 m ²	????????????	????????????
???????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3.5		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	2	????? ??????????????	2002
????? ?????????????	1905	???????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	100.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.05.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2002

??????? ???????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

?? ????????



???????? ?????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

?? ?????????



??????? ????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

?? ????????



??????? ????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

?? ????????



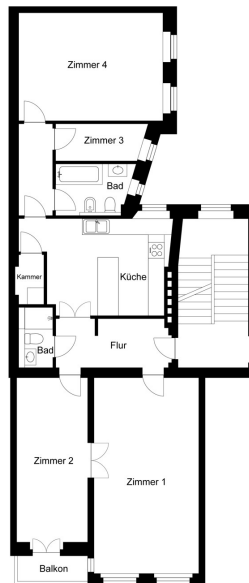
???????? ????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

?? ????????



???????? ?????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

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

Diese wunderschöne Altbauwohnung vereint auf 103 m² historischen Charme und zeitgemäßen Komfort zu einem besonderen Wohngefühl. Die dreieinhalb ideal aufgeteilten Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein geräumiges Hauptschlafzimmer und ein flexibles Zimmer, das sowohl als Büro als auch als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann, bieten vielfältige Möglichkeiten und höchsten Wohnkomfort. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit seinen großen Fensterfronten lädt zum Entspannen ein und schafft durch die offene Verbindung zum Essbereich eine angenehme, einladende Atmosphäre. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und wird schnell zum Lieblingsplatz. Das charmante Büro bietet auf kompaktem Raum eine ideale Umgebung für produktives Arbeiten. Perfekt für Freiberufler, Start-ups oder als ruhiger Arbeitsplatz in den eigenen vier Wänden. Ein weiteres Highlight ist die Küche: großzügig gestaltet, überzeugt sie durch eine klare Struktur und eine funktionale Anordnung – praktisch und stilvoll zugleich. Die beiden Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und Stil: das Hauptbad ist mit einem Fenster ausgestattet, hell und freundlich, während das separate Gäste-WC die Einrichtung optimal ergänzt. Das Baujahr 1905 und die umfassende Sanierung im Jahr 2002 vereinen Altbaucharakter und moderne Annehmlichkeiten. Der gepflegte Innenhof schafft eine ruhige, grüne Oase und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

??????? ????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

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

Diese Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen im Herzen Berlins, nur wenige Schritte entfernt von bedeutenden Sehenswürdigkeiten und zentralen Verkehrsanbindungen. Die Umgebung ist geprägt von beeindruckender historischer Architektur und bietet eine Vielzahl kultureller Einrichtungen sowie exklusive Einkaufsstraßen und erstklassige Gastronomieangebote. Diese Faktoren machen die Lage besonders attraktiv für Geschäftstätigkeiten und touristische Aktivitäten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und S-Bahn-Stationen, die eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit anderer Stadtteile gewährleisten. Viele der bedeutendsten Sehenswürdigkeiten, wie das Reichstagsgebäude und das Brandenburger Tor, sind bequem zu Fuß erreichbar. Zusätzlich bietet die Nachbarschaft eine harmonische Mischung aus lebhaftem Stadtleben und ruhigen, gepflegten Freizeitmöglichkeiten. Neben dem Volkspark lädt das Schwimmbad in der Gartenstraße mit seinen modernen Einrichtungen zu Sport und Entspannung ein. Zudem stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter renommierte Boutiquen, lokale Märkte und Cafés, die das tägliche Leben bereichern. Die Verfügbarkeit von Parkflächen in der Nähe sowie die Anbindung an wichtige Verkehrsachsen ergänzen das Gesamtangebot dieser attraktiven Lage und tragen zu einem hohen Lebensstandard bei. Insgesamt vereint diese Lage urbanes Flair mit einer erstklassigen Infrastruktur, was sie zu einem erstrebenswerten Standort für Wohnen und Arbeiten in Berlin macht.

???????? ??????????: 24136033 - 10115 Berlin – Mitte

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24136033 - 10115 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