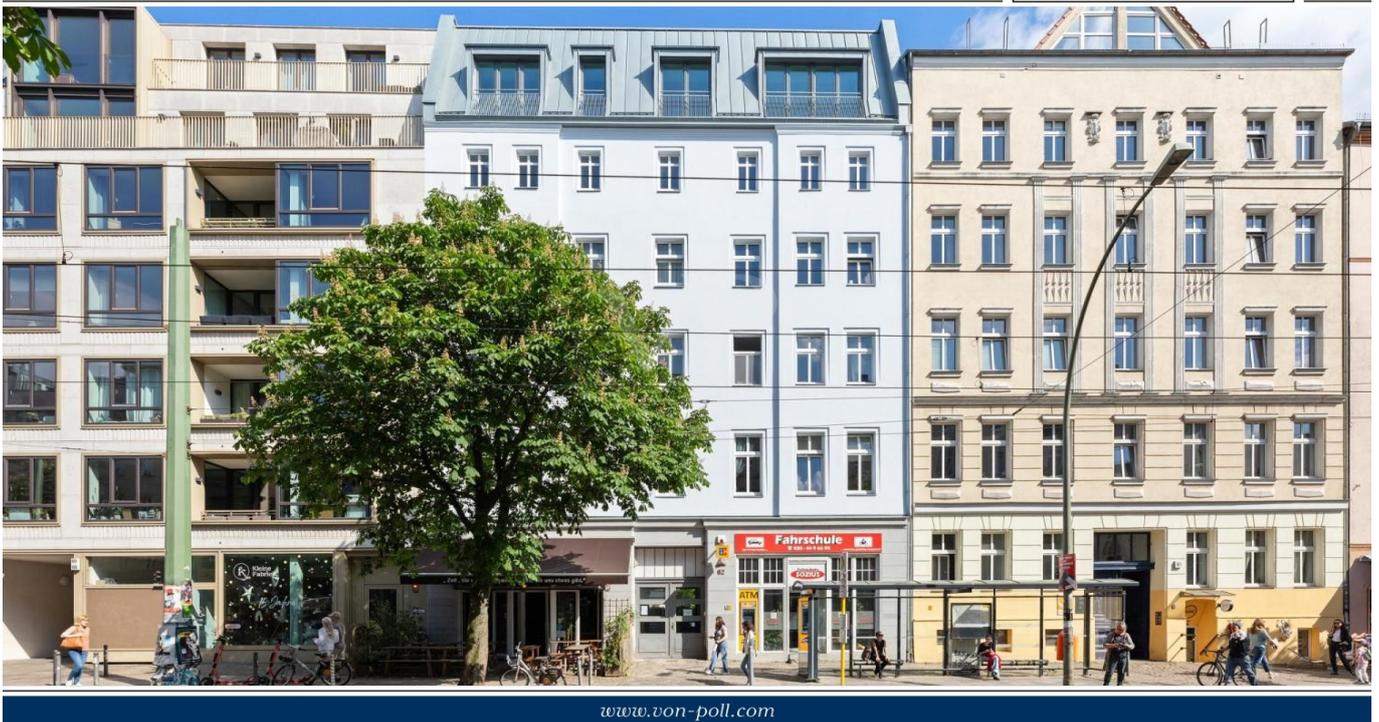


Berlin – Mitte

# Sommer vorm Balkon - 3 Zimmer Wohnung in der Kastanienallee

????????? ??????????: 24463004A



???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 93,23 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

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

???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	24463004A	????? ???????	849.000 EUR
????????????	ca. 93,23 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	????? ??????????????	2023
?????????????? ??? ????????????	2	?????????	???????
????????????	1	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1875	??????	????????????????? ?????????, ??????????

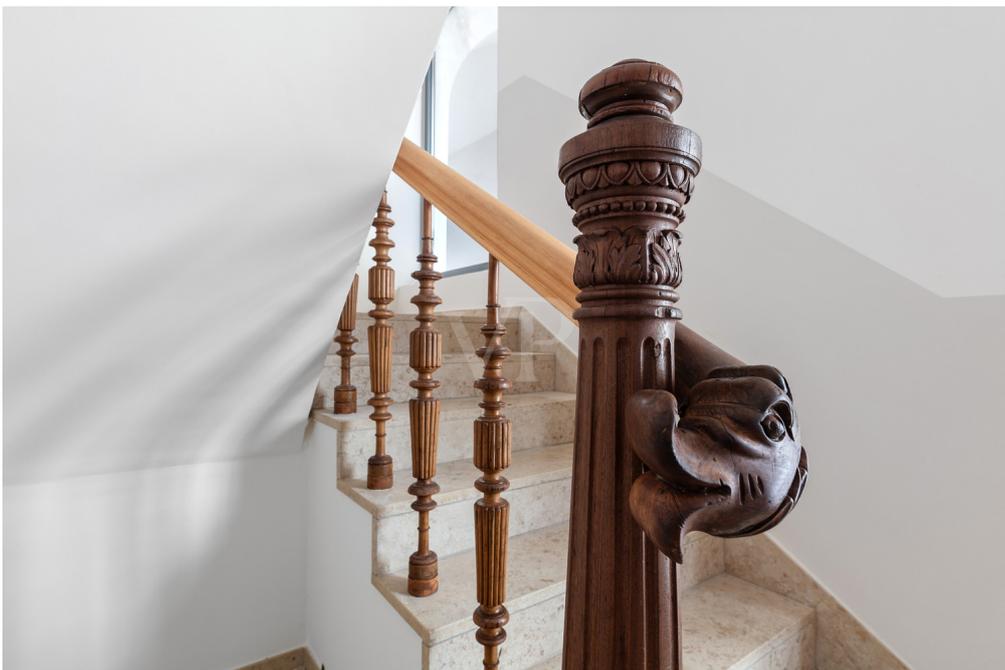
???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	81.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	31.01.2034	???????????	
??????????????????		?????????????	C
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

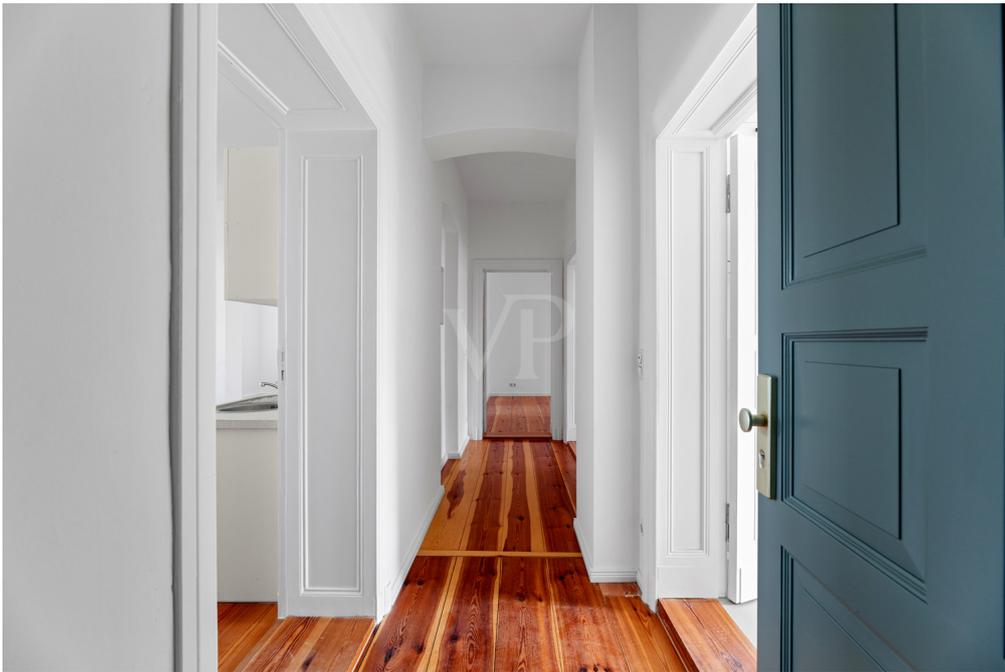
???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



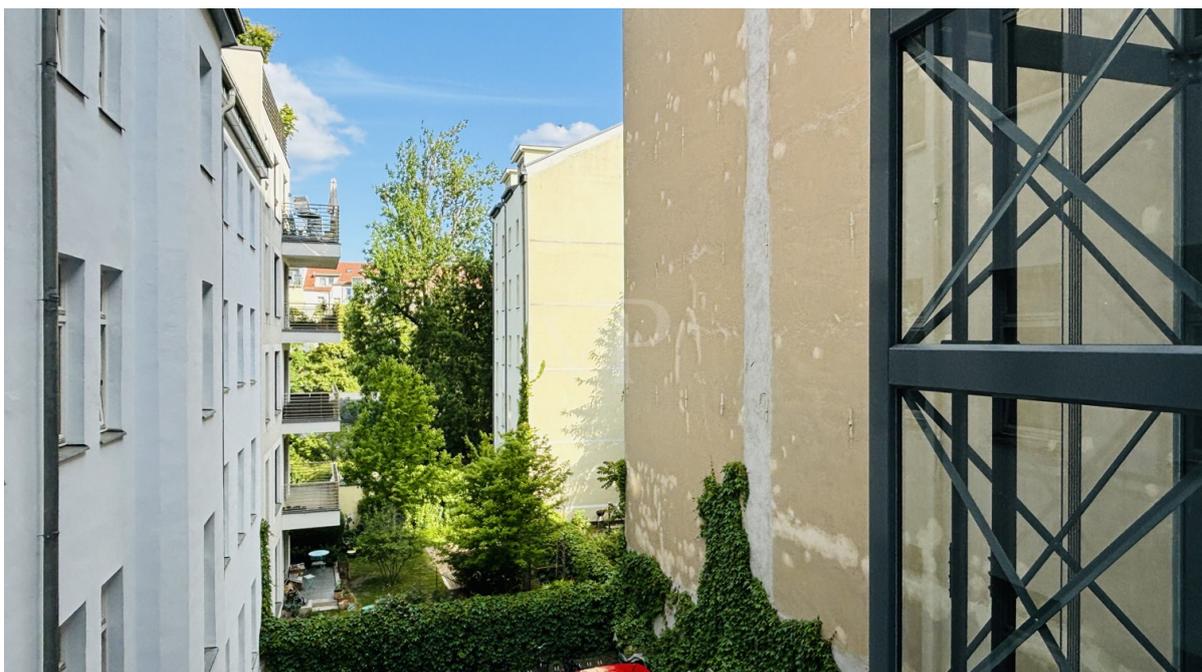
???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



??????? ???????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



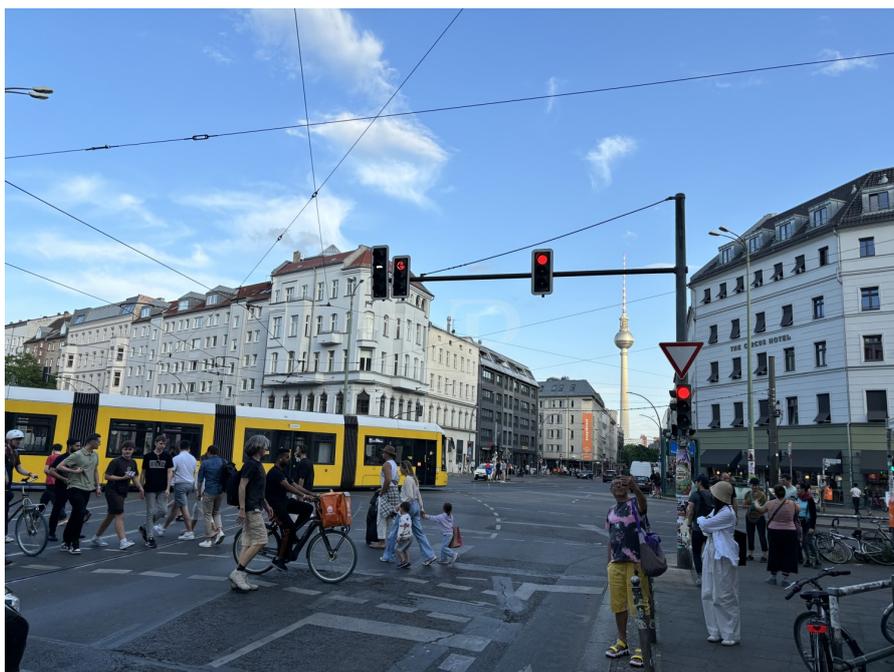
??????? ???????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

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

Erleben Sie Ihren Wohnraum in Berlin-Mitte und öffnen Sie die Tür zur Ihrer neuen Wohnimmobilie im Herzen Berlins. Im Vorderhaus des 1875 erbauten und im Jahre 2023/2024 komplett sanierten Altbaus befinden sich im 2. Obergeschoss drei sonnige Zimmer. Die Wohnung ist über ein frisch saniertes Treppenhaus und über die Möglichkeit der Nutzung eines neu angebauten Fahrstuhls über einen Treppenabsatz gut erreichbar. Der Wohnungsgrundriss ist funktional. Nach dem Betreten des Flurs über eine aufgearbeitete Eingangstür gelangen Sie von dort in alle Zimmer. Zur linken Seite öffnen sich die beiden miteinander verbundenen, hellen Wohnbereiche zur Kastanienallee. Ein Zimmer verfügt über eine Einbauküche inkl. Elektrogeräten. Zur rechten Seite finden wir den Zugang zu einem großen Schlafzimmer mit angrenzenden Ankleidebereich und dem Übergang zum großzügigen Balkon für gemütliche Stunden an lauen Sommerabenden. Es folgt ein weiteres Zimmer und das sanierte Tageslichtbad inkl. Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper. Ihr Domizil in einem der beliebtesten Wohnkieze der Hauptstadt. Das gesamte Treppenhaus befindet sich gerade in der Fertigstellung.

???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

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

- 3 Zimmer Wohnung in einem sanierten Wohngebäude
- neuer Personenaufzug
- Einbauküche inkl. Einbaugeräten
- hochwertiger Dielenboden
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Badezimmer mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- Balkon zum Innenhof
- Kellerabteil

??????? ???????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

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

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.

??????? ???????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 81.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24463004A - 10119 Berlin – Mitte

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

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

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 ?????????? - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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