Berlin – Hansaviertel

Moderne 3-5 Zimmer Wohnung direkt an der Spree

Property ID: 25136005

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 144 m^2 • **ROOMS:** 5

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

At a glance

Property ID	25136005
Living Space	ca. 144 m²
Floor	6
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2001

Purchase Price	1.150.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	08.11.2029
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	47.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

The property

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

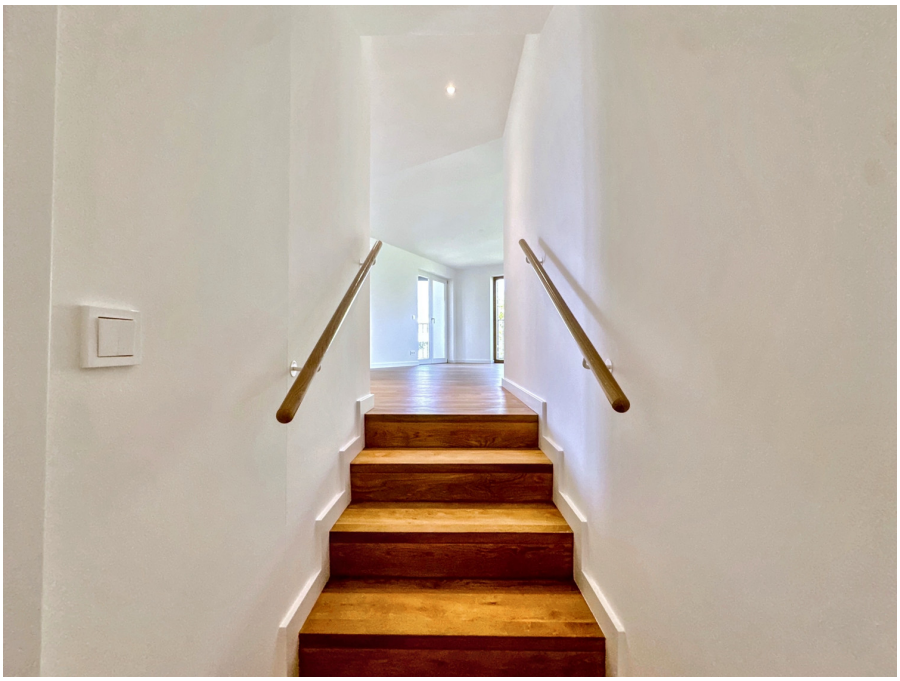
The property

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

The property

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

The property



Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

The property

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

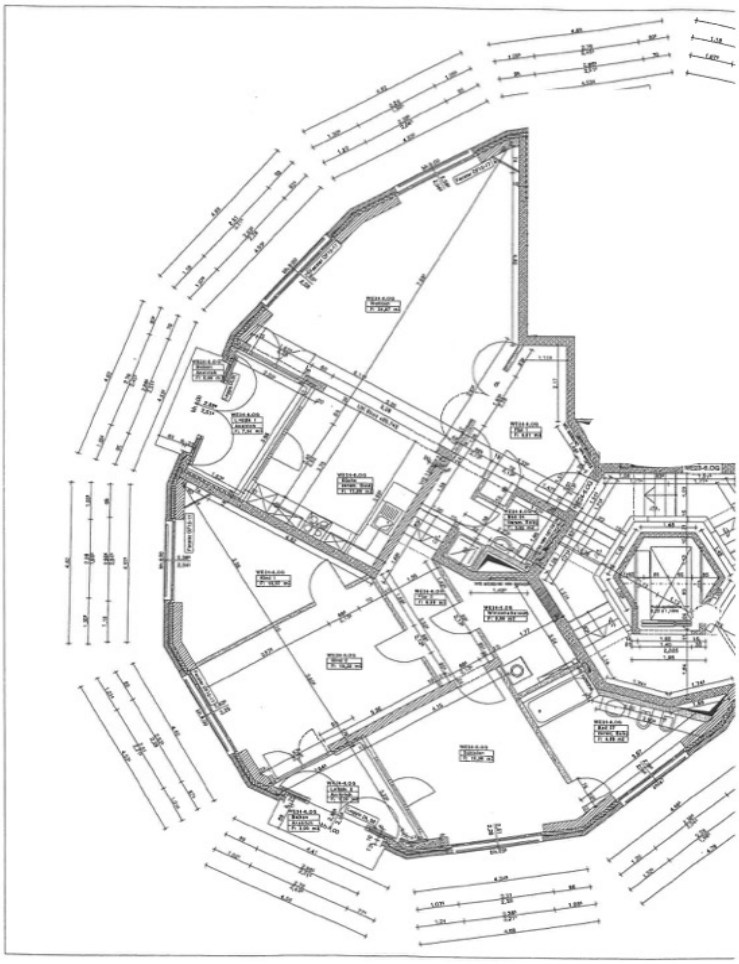
The property

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

The property

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

A first impression

Diese frisch komplett renovierte 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über großzügige ca. 140?m² Wohnfläche und präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung in einem erstklassigen Zustand. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit besticht. Die moderne Küche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Wohnung verfügt derzeit über drei Zimmer, mit optimalen Voraussetzungen zur Trennung in bis zu zwei zusätzliche Räume – ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien bieten. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet, dass eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit modernem Komfort und hochwertiger Ausstattung. Die lichtdurchfluteten Räume und die beiden Balkone schaffen ein Wohnambiente zum Wohlfühlen – ideal für alle, die Wert auf Stil und Lebensqualität legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Berlins – direkt am Holsteiner Ufer im Stadtteil Moabit, eingebettet zwischen dem Spreeufer und dem grünen Spreebogenpark. Die Straße selbst ist ruhig und von historischer Bausubstanz geprägt, was dem Quartier einen charmanten, fast schon malerischen Charakter verleiht. In unmittelbarer Umgebung laden kleine Cafés, gemütliche Restaurants, Bäckereien und Galerien zum Verweilen ein. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in der Nähe und machen den Alltag angenehm und unkompliziert. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Wasser – Spaziergänge entlang der Spree, Joggingstrecken oder einfach nur die Ruhe der Uferpromenade genießen – all das gehört hier zum Lebensgefühl. Gleichzeitig sind das Regierungsviertel, der Tiergarten und das kulturelle Zentrum der Hauptstadt in unmittelbarer Nähe.

Trotz der ruhigen Lage ist das Objekt hervorragend an das Berliner Verkehrsnetz angebunden. Mehrere S- und U-Bahnlinien sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine schnelle Anbindung in sämtliche Richtungen der Stadt. Auch Buslinien verkehren in direkter Umgebung und ermöglichen eine flexible Mobilität im Alltag. Der Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet Anschluss an den regionalen sowie überregionalen Fernverkehr. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, profitiert von der ausgezeichneten Radinfrastruktur entlang der Spree und durch den nahegelegenen Tiergarten. Der Flughafen sowie die Stadtautobahn sind ebenfalls gut erreichbar und runden die optimale Lage dieses Standorts ab. So vereint sich hier ruhiges Wohnen am Wasser mit urbaner Flexibilität – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die das Besondere im Alltag suchen.

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.11.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 47.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25136005 - 10557 Berlin – Hansaviertel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Pötter

Französische Straße 14, 10117 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0
E-Mail: berlin.mitte@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com