Berlin – Mitte

Ein Haus wie kein anderes Ihr stilvolles Stadtdomizil in Berlin

CODICE OGGETTO: 25136020

PREZZO D'ACQUISTO: 1.785.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 200 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 150 m^2

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25136020
Superficie netta	ca. 200 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Garage, 60000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.785.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 200 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

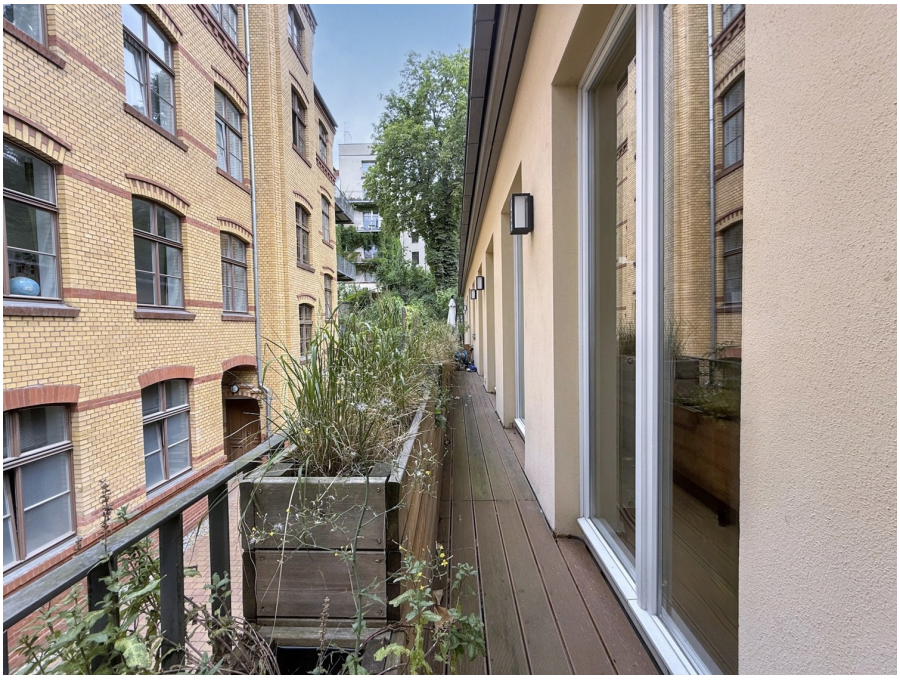
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà

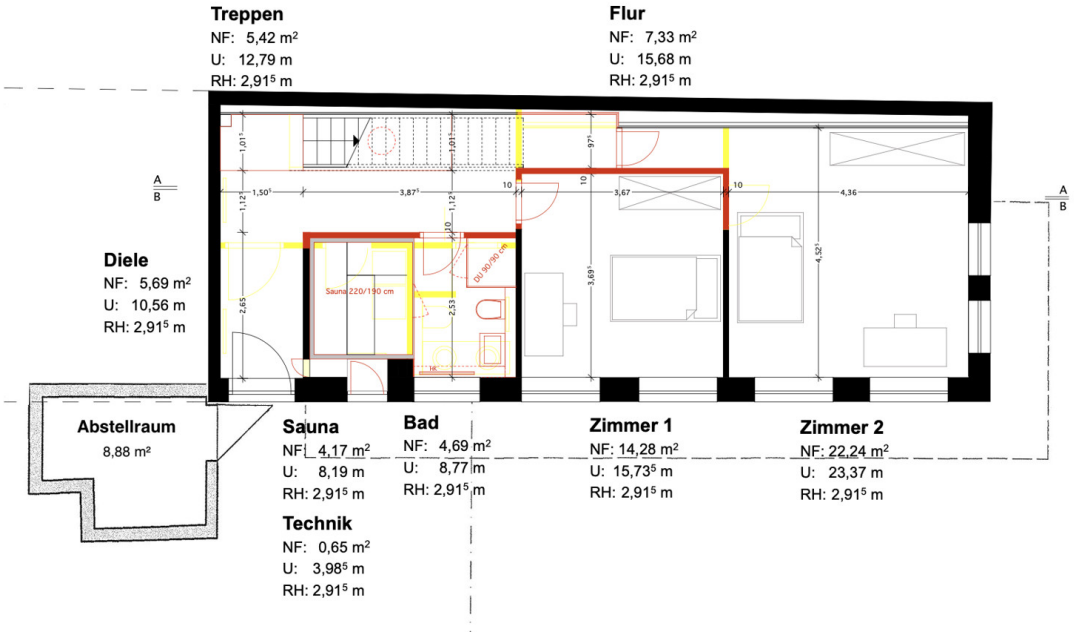


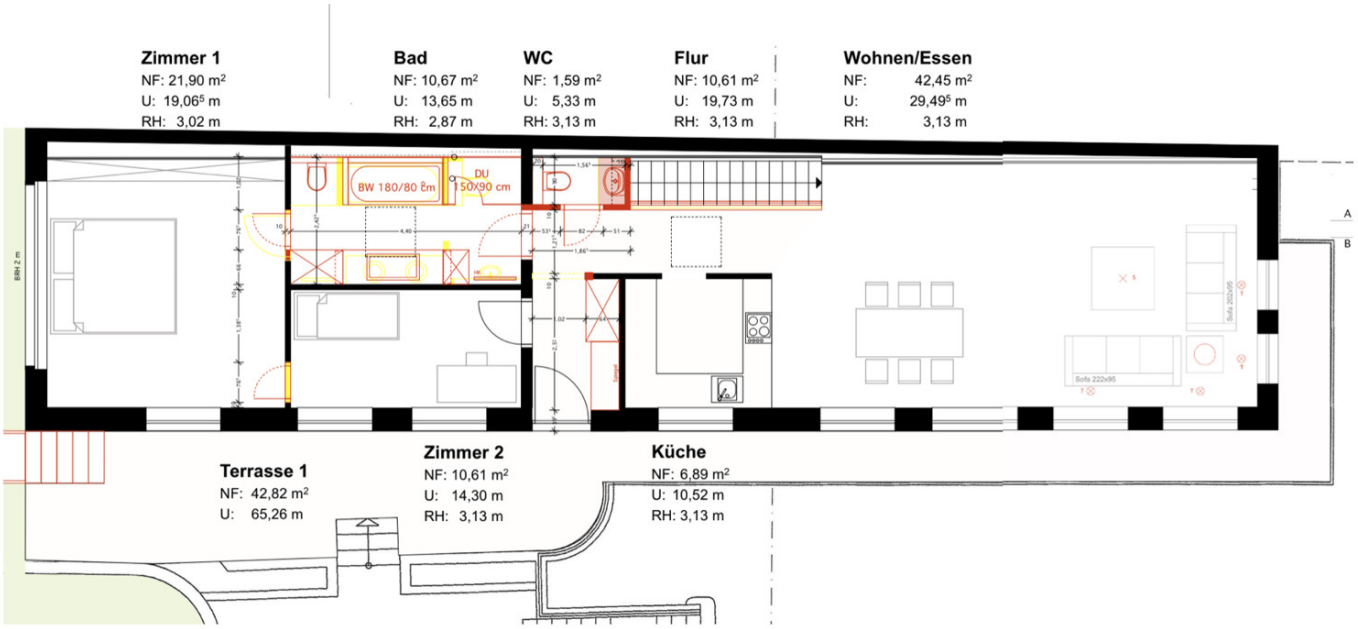
CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Townhouse vereint stilvolle Architektur mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet auf 200?m² modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Eingebettet in eine denkmalgeschützte Remise in Berlin verbindet es historischen Charme mit zukunftsweisender Technik – ein echtes Unikat inmitten urbaner Vielfalt.
Bereits beim Eintreten empfängt das Haus mit Helligkeit und Großzügigkeit. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück: bodentiefe Fenster, fließende Übergänge und eine südwestliche Ausrichtung schaffen eine lichtdurchflutete, moderne Wohlfühlatmosphäre. Der Raum ist so konzipiert, dass das Familienleben hier offen, kommunikativ und gleichzeitig funktional stattfinden kann.
Die offene Küche ist hochwertig ausgestattet, mit großzügigen Arbeitsflächen, Marmortheke sowie Fußbodenheizung, und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Der angrenzende Essbereich öffnet sich zum sonnigen Innenhof – ein geschützter Garten mit automatischem Bewässerungssystem bietet Ruhe und Erholung mitten in der Stadt.
Ein weiteres Highlight ist die große Terrasse, die nahtlos an den Wohnbereich anschließt und in den Sommermonaten zum erweiterten Wohnzimmer unter freiem Himmel wird. Dank ihrer Ausrichtung bleibt sie morgens angenehm kühl, während ab dem Nachmittag bis ca. 17?Uhr die Sonne den Außenbereich durchflutet. Ein maßgefertigter Sichtschutz ist unauffällig in die Fensterrahmen integriert und sorgt für Privatsphäre ohne den Lichteinfall zu mindern.
Mit fünf Räumen – darunter vier flexibel nutzbare Schlafzimmer – bietet das Haus vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Familienleben, Homeoffice oder Gäste. Besonders das Hauptschlafzimmer im Obergeschoss punktet mit Ruhe, Platz und maßgefertigten Einbauschränken. Hochwertige Einbauschränke befinden sich auch im Eingangsbereich beider Etagen und sorgen für durchdachten Stauraum direkt beim Betreten des Hauses.
Das Haus verfügt über zwei separate Eingänge – im Erdgeschoss und im Obergeschoss – und bietet so flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen oder Beruf und Privatleben unter einem Dach. Im Erdgeschoss ergänzt eine temperaturstabile Abstellkammer mit Weinlager und Starkstromanschluss (Wallbox vorbereitet) das Raumangebot.
Drei elegante Badezimmer – zwei davon mit exklusiven Versace-Fliesen – unterstreichen den gehobenen Wohnanspruch. Bodengleiche Duschen, edle Materialien von Villeroy & Boch, Hansgrohe und Duravit, Fußbodenheizung und ein Skylight im Masterbad schaffen eine luxuriöse, fast meditative Atmosphäre. Die Versace-Fliesen wurden in präziser Handarbeit aus über 1.000 Einzelteilen als Mosaik verlegt. Das Fliesenkonzept ist

modular ausgeführt, sodass Armaturen und Einbauten bei Bedarf ausgetauscht werden können, ohne das Mosaik zu beschädigen. Ein Vorrat an Reservefliesen ist vorhanden.
Die hauseigene Sauna–Sanarium-Kombination der Marke KLAFS überzeugt durch dunkles Holz, Glasfront, Musikfunktion, Fernstartmöglichkeit und dimmbares Licht. Sie bietet Platz für bis zu drei Erwachsene in Liegeposition und ist durch das geschützte Unterbank-Heizelement auch kindersicher.
Auch technisch ist das Objekt zukunftsorientiert aufgestellt: Die Elektrik wurde 2019 vollständig erneuert und mit hochwertigen GIRA-Schaltern und Glasrahmen ausgestattet. Ein modernes Smart-Home-System mit über 80 steuerbaren LED-Spots (Philips Hue) erlaubt die Anpassung von Lichtstimmung, Farbe und Helligkeit in nahezu allen Räumen – für maximale Wohnatmosphäre zu jeder Tageszeit.
Beheizt wird das Haus über eine eigene Gaszentralheizung; die Warmwasserversorgung erfolgt über einen separaten Tank im Abstellraum. Das begrünte Dach verbessert das Raumklima spürbar – es wärmt im Winter und wirkt im Sommer kühlend.
Ein ebenerdiger Stellplatz im Hofbereich des Ensembles bietet komfortables Parken ohne Rampe. Eine Elektro-Ladestation ist vorbereitet.
Die gepflegte Eigentümergemeinschaft ist klein und engagiert. In den letzten Jahren wurden unter anderem hochwertige Pflanzkästen, eine strukturierte Gartenpflege sowie ein effektives Bewässerungssystem etabliert – alles mit dem Ziel, das gemeinschaftliche Wohnen harmonisch und aufgeräumt zu gestalten.
Die Immobilie wurde 2019 umfassend und denkmalgerecht modernisiert. Die Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Technik sorgt für stilvollen, nachhaltigen Wohnkomfort – mit durchdachten Lösungen bis ins Detail.
Dieses Townhouse ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Rückzugsort für Menschen mit Anspruch an Raum, Stil und Funktionalität in einer der begehrtesten Lagen Berlins.

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

Tutto sulla posizione

Diese außergewöhnliche Wohnlage befindet sich in einem der spannendsten und zugleich stilvollsten Kieze Berlins – einem Viertel, das kulturelle Lebendigkeit, urbanen Komfort und kreative Vielfalt auf harmonische Weise vereint. Die direkte Umgebung ist geprägt von einer atmosphärischen Mischung aus ruhigen Altbau-Straßenzügen, kleinen Parkanlagen und dem pulsierenden Leben zwischen Mitte und Prenzlauer Berg. Hier trifft historische Bausubstanz auf zeitgenössische Kreativität, und genau diese Dynamik macht die Lage so einzigartig.

Nur wenige Schritte entfernt befinden sich belebte Stadtachsen wie die Torstraße, die Kastanienallee oder der Rosenthaler Platz – Orte, an denen sich Berlins kreative Szene, internationale Gastronomie, anspruchsvolle Concept Stores und aufstrebende Start-ups begegnen. Unzählige Cafés, kleine Restaurants, Spätis und Feinkostläden sorgen für kulinarische Vielfalt direkt vor der Haustür. Wochenmärkte, Bio-Supermärkte und unabhängige Bäckereien unterstreichen das lokale Lebensgefühl und machen den Alltag sowohl praktisch als auch besonders. Die Nachbarschaft strahlt eine selbstverständliche Lebendigkeit aus, die weder aufgesetzt noch anonym wirkt – ideal für Menschen, die das echte Berliner Lebensgefühl lieben.

Für Freizeit, Natur und Erholung bieten sich mehrere grüne Rückzugsorte in unmittelbarer Nähe an. Der idyllische Weinbergspark ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zum Joggen, Lesen oder Verweilen ein. Auch der beliebte Mauerpark mit seinem Flohmarkt und den bekannten Sonntagskaraoke-Sessions ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß bequem erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von kulturellen und künstlerischen Angeboten – Galerien, kleine Theaterbühnen, Designläden und Projekträume prägen das Straßenbild und machen diese Gegend zum Magneten für Kunst- und Kulturliebhaber.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahnlinie U2 verläuft nur etwa 200?Meter entfernt am Rosa-Luxemburg-Platz und bietet eine direkte Verbindung zu zentralen Punkten wie Alexanderplatz, Zoologischer Garten oder Potsdamer Platz. Der Rosenthaler Platz, ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, erschließt mit der U8 die Nord-Süd-Achse der Stadt – von Gesundbrunnen über Kreuzberg bis nach Neukölln. Auch mehrere Straßenbahnlinien (u.?a. M1, M8, M10) sowie Buslinien (100, 142, 200) verkehren in direkter Nähe und sorgen für maximale Flexibilität im Alltag. Der Berliner Hauptbahnhof ist in rund 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, der Flughafen BER in ca. 35–40 Minuten. Radwege sind gut ausgebaut, und das Viertel ist optimal an das Berliner Fahrradnetz angeschlossen – auch Carsharing-Stationen und

E-Scooter-Anbieter sind in der Umgebung allgegenwärtig.

Diese Wohnlage verbindet auf eindrucksvolle Weise das Beste aus zwei Welten – urbanes Leben mit kultureller Dichte und gleichzeitig eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre im Kiez. Wer mittendrin sein möchte, aber dennoch Wert auf Rückzug und Qualität legt, findet hier den idealen Ort, um zu wohnen, zu arbeiten und das Leben zu genießen.

CODICE OGGETTO: 25136020 - 10119 Berlin – Mitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Pötter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com