



APPARTAMENTO · COMPRARE · RIF. SG5

Gioiello 3 stanze in stile d'epoca a Berlin-Mitte | Prima locazione dopo ristrutturazione completa e bagno straordinario

10115 Berlino · Mitte · indirizzo esatto su richiesta

624.000 € Prezzo di acquisto

Esposé in PDF

LOCALI

3

SUPERFICIE
ABITABILE

77 m²

ANNO DI
COSTRUZIONE

1910

CLASSE
ENERGETICA

E

Tutti i dati in sintesi

Rif. immobile	sg5
Tipo di immobile	Appartamento

Tipologie di immobile	Appartamento su piano, Appartamento
Tipo di offerta	Acquisto
Prezzo di acquisto	624.000 €
Provvigione	2,5% IVA incl.
Indirizzo	10115 Berlino, Mitte
Locali	3
Superficie abitabile	77 m ²
Anno di costruzione	1910
Piano	3° piano
Balcone/terrazza	No
Ascensore	Sì
Posto auto	No
Stato	Prima locazione dopo ristrutturazione
Piani nell'edificio	5
Posizione al piano	sinistra
Camere da letto	2
Bagni	1
Bagno	Doccia, finestra
Pavimentazione	Piastrelle, parquet
Qualità degli arredi	elevata
Ultima modernizzazione	2026
Disponibile da	subito

Spese condominiali	427,00 EUR
Fondo di riserva per manutenzione	227.778,16 EUR
Tipo di riscaldamento	Riscaldamento a gas
Anno di costruzione dell'impianto	2022
Fonte energetica principale	Gas
Attestato energetico: data di emissione	19.03.2023
Attestato energetico: valido fino al	19.03.2033
Online dal	2.9.2026
Ultimo aggiornamento	2.9.2026

Dotazioni

Prima locazione dopo ristrutturazione (2026)	Posizione attraente a Berlin-Mitte, in una tranquilla via laterale
Posizione tranquilla nell'edificio posteriore	Ottimo collegamento con i mezzi pubblici e infrastruttura eccellente
Edificio residenziale molto ben tenuto	Ascensore nell'edificio
Cantina molto ampia	Ambienti luminosi e accoglienti
Assi di legno originali, ripristinate e sigillate	Porte storiche con maniglie originali
Nuovo impianto elettrico	Nuova caldaia a gas e nuovi termosifoni
Piastrelle di alta qualità "Jura Gelb" in cucina e bagno	Elementi coordinati in pietra naturale

- Bagno ridisegnato con finestra

- Sanitari di alta qualità di Grohe e Geberit (rubinetteria, lavabo e WC)

- Doccia straordinariamente ampia con piatto doccia di circa 140 x 80 cm

- Pareti doccia in vetro di alta qualità, con altezza di circa 220 cm, apribili verso l'interno e l'esterno

- Impermeabilizzazione composita eseguita in modo generoso nell'area bagnata, secondo lo standard attuale

- Termosifone scaldasalviette

Descrizione

Già entrando nell'appartamento si percepisce la sensazione di essere arrivati. Assi di legno originali accuratamente ripristinate, porte storiche con le loro maniglie originali e una scelta armoniosa dei materiali creano un'atmosfera calda ed elegante al tempo stesso.

L'eccezionale appartamento di 3 stanze con circa 77 m² di superficie abitabile si presenta come prima locazione dopo una ristrutturazione completa, modernizzato con standard qualitativi elevati. Ne è nata una casa che unisce il fascino del classico edificio d'epoca berlinese al comfort abitativo contemporaneo. L'appartamento è stato portato a un livello elevato sia dal punto di vista tecnico che estetico. Tra gli interventi rientrano un nuovo impianto elettrico, un nuovo impianto di riscaldamento, il bagno completamente ridisegnato, la cucina di pregevole fattura, nonché il rifacimento di pavimenti, pareti e soffitti.

Le assi di legno originali sono state levigate, ripristinate e sigillate. Sono state inoltre conservate le porte storiche e le relative maniglie, che sottolineano il carattere particolare dell'appartamento. Il nuovo impianto elettrico, una moderna caldaia a gas e nuovi termosifoni completano gli ampi interventi di ristrutturazione, portando l'immobile anche dal punto di vista tecnico a uno standard abitativo contemporaneo. Le eleganti porte storiche sono state restaurate a regola d'arte e preservano il carattere inconfondibile del classico edificio d'epoca berlinese.

Particolare attenzione è stata dedicata alla cucina e al bagno. Entrambi gli ambienti sono stati dotati di piastrelle di alta qualità, il cui colore si armonizza perfettamente con le calde tonalità del legno delle assi.

Il bagno è stato completamente ridisegnato e dispone di un nuovo WC, un nuovo lavabo,

nonché una doccia straordinariamente ampia, un raro punto di forza nel mercato immobiliare berlinese. I sanitari e le rubinetterie di alta qualità di Grohe e Geberit sottolineano l'elevato standard degli arredi. La doccia dispone di un piatto doccia con dimensioni di circa 140 x 80 cm. Le pareti doccia in vetro di alta qualità, con un'altezza di circa 220 cm, possono essere apribili sia verso l'interno che verso l'esterno, offrendo il massimo comfort. Naturalmente l'area bagnata è stata dotata, secondo gli attuali standard tecnici, di un'impermeabilizzazione composita eseguita in modo generoso.

Anche la cucina convince per la sua realizzazione di alta qualità e offre ampio spazio per possibilità di personalizzazione individuale.

L'appartamento si trova nel tranquillo edificio posteriore e, nonostante la posizione centrale, trasmette una sensazione abitativa gradevole e rilassata. Un ascensore nell'edificio garantisce un comfort aggiuntivo, rendendo l'immobile attraente per le più diverse situazioni di vita.

Questo immobile rappresenta un'occasione rara: un edificio d'epoca berlinese con anima, riportato all'attualità con grande cura e attenzione ai dettagli, di alta qualità, elegante e immediatamente disponibile.

Certificato energetico (dati obbligatori ai sensi della legge tedesca GEG)



Classe di efficienza energetica E

Tipo di certificato

Attestato di prestazione
energetica

Fonte energetica

Gas

Anno dell'impianto di
riscaldamento

2022

Anno di costruzione
dell'edificio

1910

Posizione

L'appartamento si trova in una tranquilla via laterale nel ricercato quartiere berlinese di Mitte e unisce la vita urbana a un'atmosfera abitativa piacevole. Nonostante la posizione centrale, trovare parcheggio nella zona risulta sorprendentemente semplice.

L'immediato circondario offre un'infrastruttura eccellente: numerosi caffè, ristoranti — da

locali accoglienti fino alla ristorazione di alto livello —, negozi, un REWE, un dm, parrucchieri, nonché offerte di massaggi e benessere si trovano a pochi minuti a piedi.

Anche le possibilità sportive e per il tempo libero non mancano: palestre, musei e istituzioni culturali caratterizzano il quartiere, garantendo un'elevata qualità della vita. Il collegamento con i mezzi pubblici è eccellente. La stazione della metropolitana Naturkundemuseum si trova nelle immediate vicinanze, permettendo di raggiungere rapidamente tutti i quartieri di Berlino.

Chi desidera vivere in posizione centrale, godendo al contempo della tranquillità di una piccola via laterale, trova qui la combinazione ideale tra comfort urbano e vita rilassata.

Informativa sul diritto di recesso

Informazioni sul diritto di recesso

Nel caso in cui venga concluso un contratto di mediazione, i consumatori hanno il seguente diritto di recesso:

Diritto di recesso

Ha il diritto di recedere dal contratto di mediazione, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni.

Il periodo di recesso scade dopo quattordici giorni dal giorno della conclusione del contratto.

Per esercitare il diritto di recesso, è tenuto a informarci (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.de) della sua decisione di recedere dal presente contratto tramite una dichiarazione esplicita (ad esempio lettera inviata per posta o e-mail). A tal fine può utilizzare il modulo tipo di recesso allegato, ma non è obbligatorio.

Per rispettare il termine di recesso, è sufficiente inviare la comunicazione relativa all'esercizio del diritto di recesso prima della scadenza del periodo di recesso.

Effetti del recesso

Se recede dal presente contratto, le saranno rimborsati tutti i pagamenti che ha effettuato a nostro favore, compresi i costi di consegna (ad eccezione dei costi supplementari derivanti dalla sua eventuale scelta di un tipo di consegna diverso dal tipo meno costoso di consegna standard da noi offerto), senza indebito ritardo e comunque entro quattordici giorni dal giorno in cui siamo informati della sua decisione di recedere dal presente contratto. Detti rimborsi saranno effettuati utilizzando lo stesso mezzo di pagamento da lei usato per la transazione iniziale, salvo che lei non abbia espressamente convenuto altrimenti; in ogni caso, non dovrà sostenere alcun costo quale conseguenza di tale rimborso.

Se ha richiesto di iniziare la prestazione di servizi durante il periodo di recesso, è tenuto a pagarci un importo proporzionale a quanto fornito fino al momento in cui ci ha comunicato il recesso dal

presente contratto, rispetto a tutte le prestazioni previste dal contratto.

Fine delle informazioni sul diritto di recesso

Originale in lingua tedesca

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende
Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu
widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter
Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.de) mittels einer
eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren
Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-
Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des
Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten
haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus
ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste
Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag
zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen
ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen
Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart;
in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben
Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie
uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits
erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen
Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

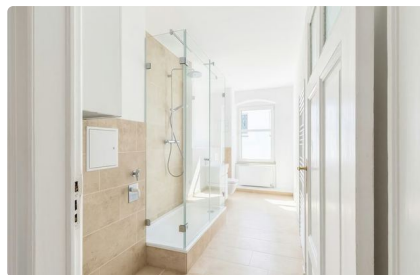
Altre foto



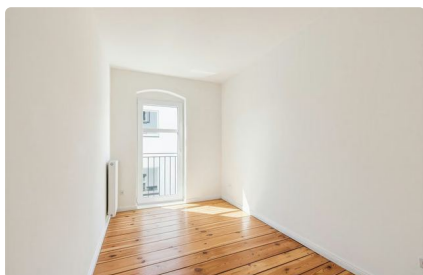
Soggiorno



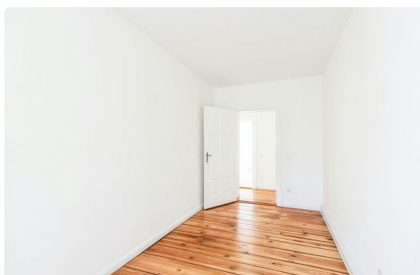
Bagno



Bagno



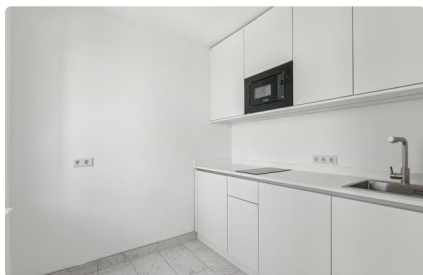
Camera da letto



Camera da letto



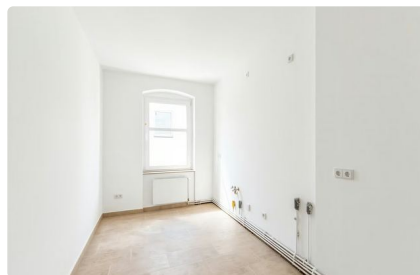
Stanza



Cucina



Cucina



Cucina

L&B Immobiliya EuRuS GmbH · Frankfurter Allee 18 · 10247 Berlin · Ihr Ansprechpartner: Luba Baumgärtner, Telefon +49 30 76214976, luba.baumgaertner@immobiliya.de · info@immobiliya.de

N. immobile sg5 · Aggiornato al 2.9.2026 · Tutte le informazioni si basano sulle indicazioni fornite dal proprietario. Salvo errori e vendita anticipata.