



WOHNUNG · KAUFEN · OBJEKT-NR. SG5

3-Zimmer-Altbaujuwel in Berlin-Mitte | Erstbezug nach umfassender Sanierung & außergewöhnlichem Bad

10115 Berlin · Mitte · genaue Adresse auf Anfrage

624.000 € Kaufpreis

Exposé als PDF

ZIMMER

3

WOHNFLÄCHE

77 m²

BAUJAHR

1910

ENERGIEKLASSE

E

Alle Daten im Überblick

Objekt-Nr.	sg5
Objektart	Wohnung
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung

Vermarktung	Kauf
Kaufpreis	624.000 €
Provision	2,5 % inkl. MwSt.
Adresse	10115 Berlin, Mitte
Zimmer	3
Wohnfläche	77 m²
Baujahr	1910
Etage	3. OG
Balkon/Terrasse	Nein
Aufzug	Ja
Stellplatz	Nein
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Etagen im Haus	5
Etagenlage	links
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bad	Dusche, Fenster
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Qualität der Ausstattung	gehoben
Letzte Modernisierung	2026
Verfügbar ab	sofort
Hausgeld	427,00 EUR

Instandhaltungsrücklage	227.778,16 EUR
Heizungsart	Gas-Heizung
Baujahr Anlagentechnik	2022
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis: Ausstellungsdatum	19.03.2023
Energieausweis: gültig bis	19.03.2033
Online seit	2.9.2026
Zuletzt aktualisiert	2.9.2026

Ausstattung

• Erstbezug nach Sanierung (2026)	• Attraktive Lage in Berlin-Mitte in einer ruhigen Seitenstraße
• Ruhige Lage im Hinterhaus	• Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur
• Sehr gepflegtes Wohnhaus	• Aufzug im Haus
• Sehr großzügiges Kellerabteil	• Helle und freundliche Wohnräume
• Originale, aufgearbeitete und versiegelte Holzdielen	• Historische Türen mit originalen Beschlägen
• Neue Elektrik	• Neue Gastherme und Heizkörper
• Hochwertige Fliesen „Jura Gelb“ in Küche und Bad	• Passende Natursteinelemente
• Neu gestaltetes Badezimmer mit Fenster	• Hochwertige Sanitärausstattung von Grohe und Geberit (Armaturen, Waschtisch und WC)

- Außergewöhnlich große Dusche mit einer Duschtasse von ca. 140 x 80 cm

- Hochwertige Glasduschwände mit einer Höhe von ca. 220 cm, nach innen und außen zu öffnen

- Großzügig ausgeführte Verbundabdichtung im Nassbereich nach aktuellem Standard

- Handtuchheizkörper

Beschreibung

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht das Gefühl, angekommen zu sein. Aufwendig aufgearbeitete Originalholzdielen, historische Türen mit ihren originalen Beschlägen und eine harmonische Materialauswahl schaffen eine warme und zugleich elegante Atmosphäre.

Die außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche präsentiert sich als Erstbezug nach einer umfassenden Sanierung mit einem hohen Qualitätsanspruch modernisiert. Entstanden ist ein Zuhause, das den Charme des klassischen Berliner Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Die Wohnung wurde sowohl technisch als auch optisch auf einen hohen Standard gebracht. Hierzu zählen unter anderem eine neue Elektrik, eine neue Heizungsinstallation, das neu gestaltete Badezimmer, die hochwertige Ausführung der Küche sowie die Sanierung von Böden, Wänden und Decken.

Die originalen Holzdielen wurden geschliffen, aufgearbeitet und versiegelt. Ebenso blieben die historischen Türen und Türgriffe erhalten, die den besonderen Charakter der Wohnung unterstreichen. Die neue Elektrik, eine moderne Gastherme sowie neue Heizkörper runden die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ab und heben die Immobilie auch technisch auf einen zeitgemäßen Wohnstandard. Die stilvollen historischen Türen wurden fachgerecht restauriert und bewahren den unverwechselbaren Charakter des klassischen Berliner Altbaus.

Besonderes Augenmerk wurde auf Küche und Badezimmer gelegt. Beide Räume wurden mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, deren Farbgebung perfekt mit den warmen Holztönen der Dielen harmoniert.

Das Badezimmer wurde neu gestaltet und verfügt über ein neues WC, einen neuen Waschtisch sowie eine außergewöhnlich großzügige Dusche, ein seltenes Highlight auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die hochwertigen Sanitärobjekte und Armaturen von Grohe und Geberit unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard. Die Dusche verfügt über eine

Duschtasse mit den Maßen ca. 140 x 80 cm. Die hochwertigen Glasduschwände mit einer Höhe von ca. 220 cm lassen sich sowohl nach innen als auch nach außen öffnen und bieten höchsten Komfort. Selbstverständlich wurde der Nassbereich nach aktuellen technischen Standards mit einer großzügig ausgeführten Verbundabdichtung versehen.

Auch die Küche überzeugt durch ihre hochwertige Ausführung und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im ruhigen Hinterhaus und vermittelt trotz zentraler Lage ein angenehmes und entspanntes Wohngefühl. Ein Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Immobilie für unterschiedlichste Lebenssituationen attraktiv.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit: Ein Berliner Altbau mit Seele, der mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail in die Gegenwart geführt wurde, hochwertig, stilvoll und sofort bezugsfertig.

Energieausweis (Pflichtangaben nach GEG)



Energieeffizienzklasse E

Ausweisart

Bedarfsausweis

Energieträger

Gas

Baujahr Heizung

2022

Baujahr Gebäude

1910

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Berliner Bezirk Mitte und vereint urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Trotz der zentralen Lage gestaltet sich die Parkplatzsuche in der Umgebung erfreulich unkompliziert.

Das direkte Umfeld bietet eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche charmante Cafés, Restaurants, von gemütlichen Restaurants bis hin zur gehobenen Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, ein REWE, dm, Friseure sowie Massage- und Wellnessangebote befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Fitnessstudios, Museen und

kulturelle Einrichtungen prägen das Viertel und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Naturkundemuseum befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Berliner Stadtteile.

Wer zentral wohnen und gleichzeitig die Ruhe einer kleinen Seitenstraße genießen möchte, findet hier die ideale Kombination aus urbanem Komfort und entspanntem Wohnen.

Widerrufsbelehrung & Widerrufsrecht

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 beigelegte 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

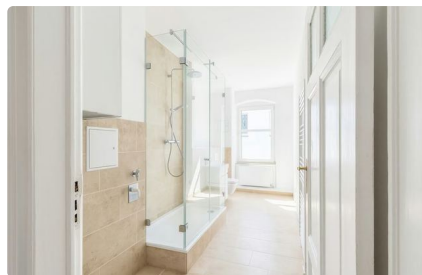
Weitere Fotos



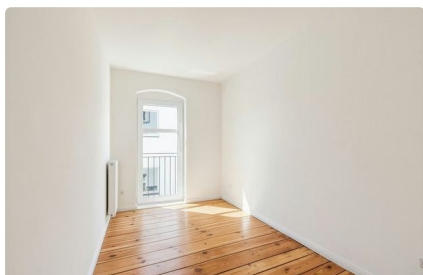
Wohnzimmer



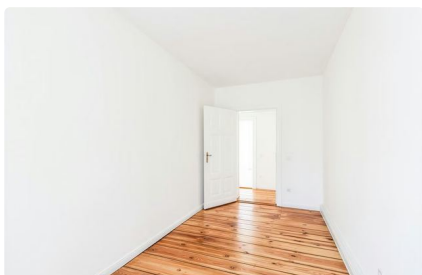
Badezimmer



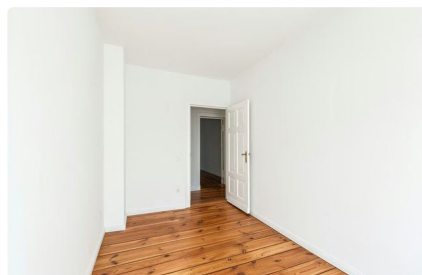
Badezimmer



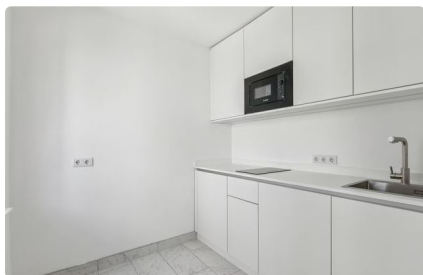
Schlafzimmer



Schlafzimmer



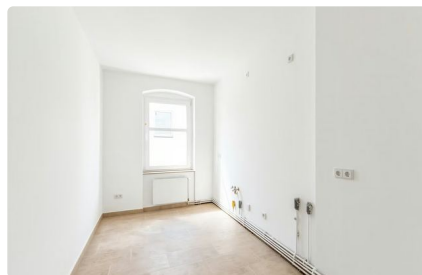
Zimmer



Küche



Küche



Küche

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

Objekt-Nr. sg5 · Stand 2.9.2026 · Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.