



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Einzigartige Eleganz zum Verlieben: Exklusive Wohnung in stilvoller Perfektion mit Designer-Mobiliar



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_295	<b>Datum:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Ort:</b>	10115 Berlin-Mitte	<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	699.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	290,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2032-01-31
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1905
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	153.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties International	<b>Name:</b>	Andreas Wittig
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	030-20642936	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	andreas.wittig@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in einer Welt, in der Stil und Eleganz auf ein exklusives Ambiente treffen.

In der Gründerzeit erbaut, versprüht dieses Wohnjuwel den originalen Altbau-Charme.

Das imposante Gebäude besticht durch einen frischen Blauton, der zum hellen Bossenputz einen reizvollen Kontrast schafft. Der Haupteingang beeindruckt bereits durch einen repräsentativen Auftritt und setzt hohe Ansprüche an die folgenden Impressionen des Objektes. Mit einer eindrucksvollen Haustür und einem aufwendig gestalteten Eingangsbereich in Naturtönen und einem Terrazzo-Fußboden wird Altbau mit Design vereint. Ein Fahrstuhl führt Sie bequem in die 1. Etage, wo Sie in das stilvolle Treppenhaus mit Stuckverzierungen geführt werden.

In einer der exklusivsten Lagen von Berlin-Mitte liegt diese elegante 2,5-Zimmer-Wohnung in einer ruhig gelegenen Seitenstraße, direkt neben dem Arkonaplatz.

Das Designer-Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> wurde mit modernster Technologie, luxuriösen Annehmlichkeiten und einem hochwertigen Design konzipiert, um eine einzigartige und stilvolle Atmosphäre zu schaffen. Besonders auf die Verwendung der hochwertigsten Materialien wurde größter Wert gelegt, um den höchstmöglichen Wohnkomfort in dieser exklusiven Immobilie zu ermöglichen. So finden Sie in allen Wohnräumen einen geölten Parkettfußboden aus Eiche im Fischgrätmuster vor und im Badezimmer wurden hochwertige Zementsteinfliesen im verspielten Design verlegt.

Der charmante Flurbereich wurde mit weißen Einbauschränken ausgestattet, somit wird einem auf moderne Art viel Platz geboten.

Das stilvolle Schlafzimmer ist mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten ausgestattet. Besonders die modern designten Einbauschränke erweisen Qualität und hohe Funktionalität.

Komplettiert wird die beeindruckende Wohnung durch ein edles, taghelles Badezimmer mit Badewanne. Die hochwertigen Zementsteinfliesen und das elegante Granitwaschbecken verleihen dem Master-Bad seine Exklusivität. Es ist sowohl stilvoll als auch funktional gestaltet. Die Besonderheit sind die maßgeschneiderten Einbauregale im Greige-Ton, diese bieten viel Stauraum und eine moderne Variante, die Waschmaschine und den Trockner elegant unterzubringen.

Die aufgearbeiteten Doppelkastenfenster mit originalen Fenstergriffen, unterstreichen das durchdachte Raumkonzept und verleihen dem gesamten Wohnensemble eine einzigartige Atmosphäre - sie werfen besonders schöne Lichtakzente und machen das Apartment zu einem ganz besonderen Ort des Wohlfühlens. Die Raumhöhe von 3,40 m unterstreicht dieses gemütliche Flair. Ein weiteres Highlight sind die Kassettentüren mit historischen Drückergarnituren, die das Wohngefühl veredeln.

Die voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Einbauschränken ist im minimalistischen Stil gehalten. Das Besondere der Küche ist die Einzelanfertigung, die die Eigentümerin selbst designet hat und mit Hochpreisgeräten der Marke BOSCH ausgestattet hat.

Die großzügige Wohnküche mit einem idyllischen Balkon laden somit zu einem großartigen Kocherlebnis mit Familie und Freunden ein.

Mit einer einzigartigen Kombination aus hochwertigen Materialien, die Liebe zum Detail und die besondere Lage ist diese Wohnung ein echtes Juwel. Gekrönt wird das Wohnjuwel mit Blick auf die historische Zionskirche.

## Lage:

---

Berlin-Mitte ist das pulsierende Herz der deutschen Hauptstadt und somit ein sehr begehrter Stadtteil, der mit seiner zentralen Lage im historischen Kern Berlins das Epizentrum von Geschichte, Kultur, Politik und wirtschaftlicher Entwicklung bildet.

Berlin-Mitte vereint bekannte Sehenswürdigkeiten, spannende Freizeitmöglichkeiten, vielfältige gastronomische Angebote und geschichtsträchtige Orte.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen dem beliebten Kollwitzkiez und dem Brunnenviertel. In dieser renommierten Lage wird deutlich, wofür Berlin weltweit bekannt ist: das urbane und zugleich charmante Lebensgefühl der Hauptstadt.

Der Mittelpunkt und zugleich das Wahrzeichen der Rosenthaler Vorstadt ist die historische Zionskirche, auf die Sie besonders in den idyllischen Herbstmonaten durch die Bäume blicken können.

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Arkona Platzes. Hier erleben Sie eine einzigartige Mischung aus stilvollem Wohnen und dem lebendigen Flair von Berlin-Mitte. In dieser Umgebung finden Sie Kultläden neben Kitas, Nachbarschaftscafés und trendige Gastronomie. Jeden Freitag erwartet Sie ein exklusiver Wochenmarkt, und am Sonntag lockt der legendäre Arkona Flohmarkt, der von grünen Oasen und imposanten Gebäuden aus der Jahrhundertwende umgeben ist.

Ganz gleich, ob Sie sich nach sportlichen Aktivitäten sehnen, einen kulturellen Abend im Theater der renommierten "Volksbühne" erleben möchten oder sich auf einen erfrischenden Drink in der Nähe verabreden möchten - Ihnen stehen unzählige Möglichkeiten in direkter Umgebung zur Auswahl. Hier können moderne Großstädter aller Generationen ein Leben voller Komfort und kultureller Vielfalt führen.

Die Liegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nähe zu medizinischen Einrichtungen und bieten eine hervorragende Lage für alle, die sich in der medizinischen Versorgung wohlfühlen möchten.

Die Verkehrsanbindungen sind optimal gelegen und bieten höchsten Komfort. Der U-Bahnhof Brunnenstraße ist in ca. 500 m erreichbar. Ebenso erreichen Sie die nächste Bushaltestelle in gerade einmal ca. 300 m Entfernung. Die Straßenbahnlinien M1, M8 und M12, die entweder in der idyllischen Brunnenstraße oder am charmanten Zionskirchplatz zu finden sind, können Sie bequem zu Fuß in nur etwa 5 Minuten erreichen. Diese vorzügliche Anbindung ermöglicht es Ihnen, innerhalb von 15 min Hauptbahnhof zu erreichen und von dort aus mühelos jede gewünschte Destination zu erkunden. Des Weiteren gelangen Sie mit dem Flughafenexpress ab Gesundbrunnen in weniger als einer Stunde direkt zum Flughafen, wodurch Sie auch Ihre Reisen ohne Hektik antreten können.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

#### HAUS

- Baujahr 1905
- sehr gepflegter und sanierter Altbau
- Stuckverzierungen im Treppenhaus
- zentrale und verkehrsgünstige Lage

- unweit des Arkona Platzes
- Anschluss an Glasfasernetz
- Modernisierung: 2023 Dacheindeckung
- Kellerabteil
- Fahrstuhl
- 235,48 € Hausgeld

## WOHNUNG

- 1. Obergeschoss
- 2,5 charmante Zimmer
- 1 Hauptbad mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne & hochwertigen Zementsteinfliesen im verspielten Design
- Einbauschränke im modernen Greige-Farbtone + Granitwaschbecken
- imposante Deckenhöhe von 3,40 m
- Deckenspots
- geölter Parkettfußboden aus Eiche im Fischgrättdesign
- aufgearbeitete Doppelkastenfenster mit originalen Fenstergriffen
- Designer-Küche im Farbton weiß mit Markengeräten von BOSCH
- großzügiger Eck-Balkon mit Holzdielen zum Hinterhof gelegen

## BESONDERHEIT

Im Kaufpreis inkludiert sind die maßgeschneiderten Einbauschränke:

- im Flur: eingebauter Schuhschrank in weiß
- im Wohnzimmer: großzügige Wandregale in weiß
- im Schlafzimmer: hohe Schränke mit viel vielfältiger Funktionalität & Stauraum in weiß
- im Badezimmer: Unterbauschränke für die Waschmaschine + Trockner, weitere Schränke mit viel Stauraum & Platz für Handtücher
- in der Küche: 3,40 m hohe Einbauküche in weiß & moderner Leiter

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick zur Küche



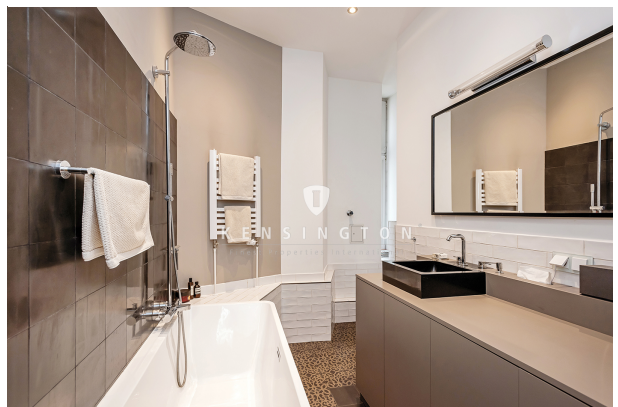
Küche mit Blick zum Balkon



Flurbereich



Badezimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus



Außenansicht



Grundriss



Marketing



Titelbild-Detailshot



Wohnzimmer

