

Exposé

Terrassenwohnung in Berlin

**Rarität: Oase zum Wohnen und Arbeiten am Spittelmarkt
mit direktem Spreekanal-Blick und Garten**



Diskrete
Vermarktung

Objekt-Nr. OM-309042

Terrassenwohnung

Verkauf: **2.495.000 €**

10179 Berlin
Berlin
Deutschland

STILVOLLES WOHNEN AN DER SPREE
WALLSTRASSE IN BERLIN-MITTE



Baujahr	1845	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.01.2025
Zimmer	7,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	261,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	100,00 m ²	Badezimmer	4
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	806 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie unvergleichlichen Wohnkomfort in dieser luxuriösen Altbauwohnung direkt am Spreekanal. Mit ihren großzügigen 261 Quadratmetern, den beeindruckend hohen Decken und den stilvollen Kronleuchtern vereint diese Wohnung historischen Charme mit modernem Luxus auf höchstem Niveau.

Besonders hervorzuheben ist die Maisonette-Struktur, die durch zwei separate Grundbücher auch eine gewerbliche Nutzung des Untergeschosses ermöglicht. Das Untergeschoss verfügt neben der internen Treppe über einen separaten Zugang durch den Garten, was zusätzliche Flexibilität bietet.

Ein eigener kleiner Garten mit Spreekanal-Blick macht die Wohnung zu einer ruhigen, grünen Oase mitten in Berlin zwischen Alexanderplatz und Potsdamer Platz. ÖPNV Anschlüsse an U-Bahn und Bus befinden sich nur wenige Schritte entfernt.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit selbst genutzt wird. Ein ausführliches Exposé mit allen relevanten Informationen zur Immobilie wird daher nur bei ernsthaftem Interesse weitergeleitet.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, ohne Maklerprovision.

--

ENGLISH:

Experience incomparable living comfort in this luxurious apartment in an old building directly on the Spree Canal. With its generous 261 square meters, impressively high ceilings and stylish chandeliers, this apartment combines historical charm with modern luxury at the highest level.

Particularly noteworthy is the maisonette structure, which also allows the basement to be used for commercial purposes thanks to two separate land registers. In addition to the internal staircase, the basement has separate access through the garden, which offers additional flexibility.

A small private garden with a view of the Spree Canal makes the apartment a quiet, green oasis in the middle of Berlin between Alexanderplatz and Potsdamer Platz. Public transport connections to the subway and bus are just a few steps away.

Please note that the apartment is currently owner-occupied. A detailed exposé with all relevant information about the property will therefore only be forwarded if there is serious interest.

The sale is made directly by the owner, without broker's commission.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage in Berlin-Mitte, direkt an der Spree. Der private Garten mit eigenem Zugangstor führt unmittelbar zum idyllischen Fußweg am Ufer, ideal für entspannte Spaziergänge am Wasser. Ein weiteres Highlight ist der luxuriöse Jacuzzi auf der Terrasse, der Ihnen einen Ort der Entspannung mit Blick ins Grüne bietet.

Sie profitieren von der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und einer erstklassigen Infrastruktur. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Berlin.

--

ENGLISH:

The apartment is in a prime location in Berlin-Mitte, directly on the Spree. The private garden with its own access gate leads directly to the idyllic footpath along the riverbank, ideal for relaxing walks by the water. Another highlight is the luxurious jacuzzi on the terrace, which offers you a place to relax with a view of the greenery.

You benefit from the immediate proximity to a wide range of leisure activities, cultural facilities and a first-class infrastructure. The excellent public transport connections make it quick and easy to reach all of Berlin's major destinations.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

