L&B IMMOBILIYA
SEIT 2009

L&B Immobiliya EuRuS GmbH
Frankfurter Allee 18
10247 Berlin
Telefon 030 762 149 75 · WhatsApp 0162 100 85 16
info@internationale-immobilienvermittlung.de



WOHNUNG · KAUFEN · OBJEKT-NR. SS01

Modernes 1-Zimmer-Apartment in zentraler Lage von Berlin-Mitte

10115 Berlin · Mitte · genaue Adresse auf Anfrage

325.000 € Kaufpreis

Exposé als PDF

ZIMMER	WOHNFLÄCHE	BAUJAHR
1	41 m²	2012

Alle Daten im Überblick

Ausstattung

- ca. 41,1 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer mit funktionaler Raumaufteilung

- 1 Obergeschoss
- Baujahr 2012
- sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand
- hochwertige Ausstattung
- große, schallisolierte Aluminiumfenster
- hochwertiges Mückenschutzgitter am Fenster
- französischer Balkon
- moderne Einbauküche mit Backofen, Kochfeld und Geschirrspüler
- durchgängige Fußbodenheizung
- hochwertiger Parkettboden
- praktische Einbauschränke
- modernes Badezimmer mit Eckdusche, WC und Waschbecken
- Waschmaschine vorhanden
- Breitband-Internetanschluss
- eigener Kellerraum
- Aufzug
- gemeinschaftliche Sauna
- gemeinschaftlicher Fitnessbereich
- gepflegte Außenbereiche
- Kinderspielbereich im rückwärtigen Bereich der Anlage

Möblierung und Inventar
Die Wohnung kann auf Wunsch vollständig möbliert inklusive des vorhandenen Inventars übernommen werden.
Dadurch bietet sich insbesondere die Möglichkeit, die Wohnung ohne größeren zusätzlichen Aufwand direkt zu beziehen oder zu vermieten.

Beschreibung

Dieses moderne City-Apartment verbindet eine kompakte, durchdachte Raumgestaltung mit einem hohen Ausstattungsstandard und einer ausgesprochen zentralen Lage.
Die ca. 41,1 m^2 große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2012 errichteten Wohngebäudes. Der Grundriss wurde so gestaltet, dass die vorhandene Fläche optimal genutzt wird und ein angenehmes, großzügiges Wohngefühl entsteht.
Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitz- und Esszone sowie einen separierten Schlafbereich. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet.
Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Detail ist

das hochwertige Mückenschutzgitter am Fenster, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und kann auf Wunsch vollständig möbliert und inklusive des vorhandenen Inventars übernommen werden. Damit eignet sie sich sowohl für den direkten Eigenbezug als auch für eine unkomplizierte Vermietung.

Preis, Kosten und Rendite

Neu online seit 24.09.2026

Preis im Vergleich

Diese Wohnung: 7.927 €/m². Durchschnitt Eigentumswohnungen Mitte (2025): 7.384 €/m².
7 % über dem Durchschnitt



Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2025/2026, Tabelle 'Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen' (S. 61)
(https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-2500.pdf)

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer (6,0 %)	19.500 €
Notar und Grundbuch (ca.) (2,0 %)	6.500 €
Maklerprovision (3,57 %)	11.603 €
Gesamtkosten	**362.603 €**

Rendite

Bruttomietrendite	–
Nettomietrendite	–

Finanzierung

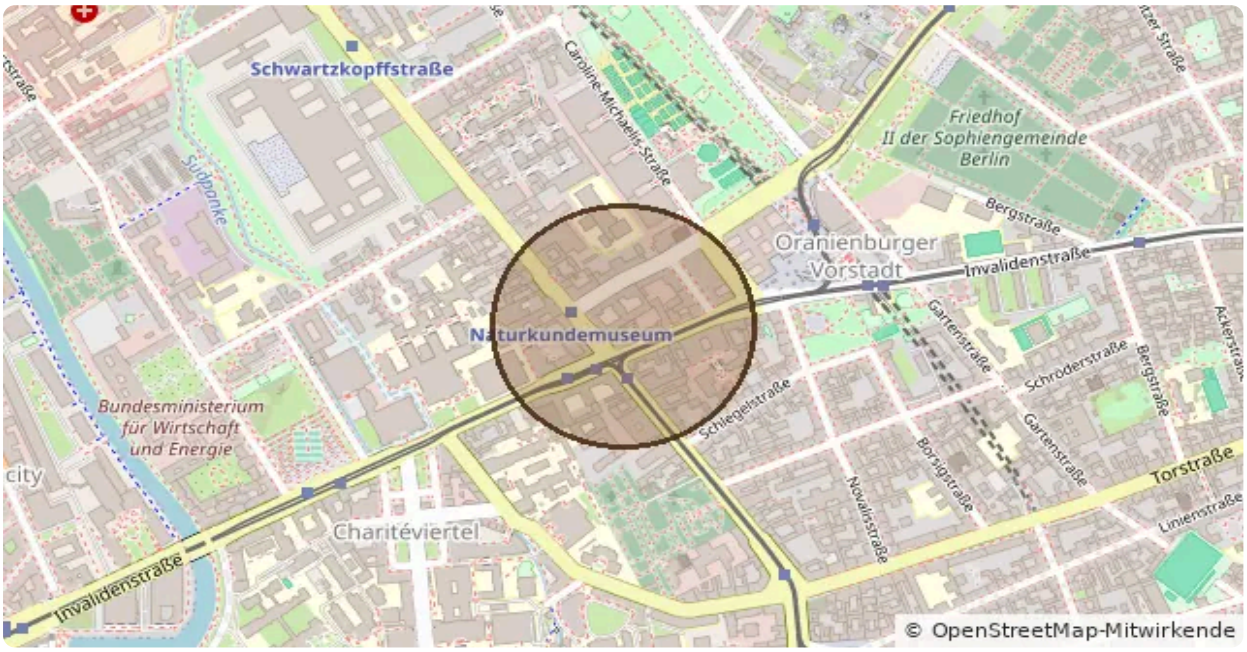
Darlehen	253.822 €
Monatliche Rate	1.311 € / Monat

Überschuss pro Monat (vor Steuern)	**–**

Käufer ohne Wohnsitz in Deutschland brauchen meist 30–40 % Eigenkapital; wir vermitteln Banken, die auch an Ausländer finanzieren.

Unverbindliche Beispielrechnung mit gerundeten Werten, keine Steuer- oder Finanzierungsberatung. Zins: 4,2 % (10/2026).

Lage und Umgebung



Ungefähre Lage · Daten © OpenStreetMap-Mitwirkende

10115 Berlin-Mitte · auf Google Maps ansehen (https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=52.531,13.3826)

U-Bahn Naturkundemuseum	1 Min. zu Fuß
Bus Robert-Koch-Platz	6 Min. zu Fuß
S-Bahn S Nordbahnhof	6 Min. zu Fuß
Supermarkt Bio Company	3 Min. zu Fuß
Bäckerei Steinecke	5 Min. zu Fuß
Apotheke Nordland Apotheke	2 Min. zu Fuß
Arztpraxis Chirurgie Mitte	1 Min. zu Fuß
Kita kinderinsel	6 Min. zu Fuß
Schule Grundschule Neues Tor	7 Min. zu Fuß
Park Invalidenpark	8 Min. zu Fuß

61 Restaurants und Cafés im Umkreis von 500 m

Energieausweis (Pflichtangaben nach GEG)

– **Energieeffizienzklasse –**

Ausweisart	Energieträger	Baujahr Heizung
Verbraucher EA	Erdgas L	2012

Baujahr Gebäude
2012

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der zentralsten und verkehrstechnisch hervorragend angebundenen Lagen Berlins. Die U-Bahn-Station Naturkundemuseum liegt unmittelbar vor dem Gebäude und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu zahlreichen wichtigen Zielen innerhalb der Stadt.
Die Friedrichstraße, der Berliner Hauptbahnhof sowie das Regierungsviertel sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.
Durch die zentrale Lage eignet sich die Wohnung besonders für Menschen, die kurze Wege und eine ausgezeichnete Anbindung an das Berliner Stadtleben schätzen.

 10115 Berlin-Mitte · auf Google Maps ansehen (https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=52.531,13.3826)

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@internationale-immobilienvermittlung.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.

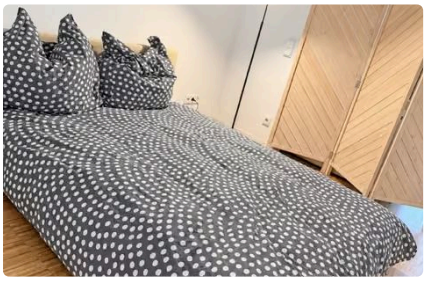
Folgen des Widerrufs

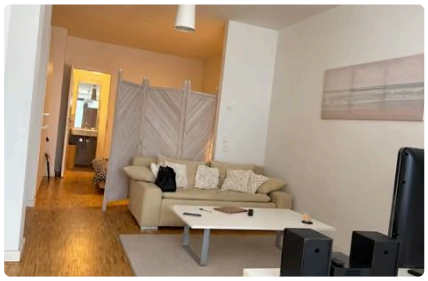
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt 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

Weitere Fotos


Bild 9


Bild 11

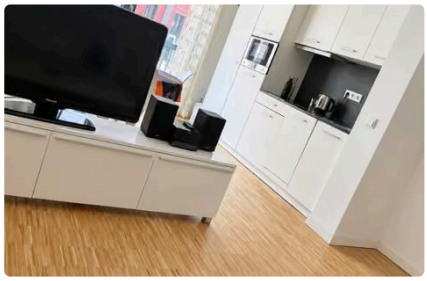

Bild 4


Bild 5


Bild 6

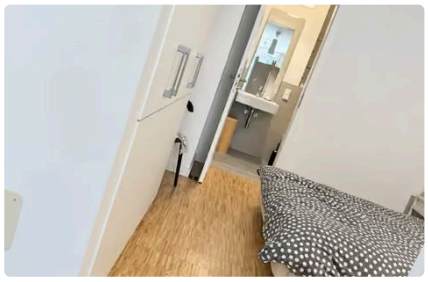

Bild 8



Bild 12



Bild 18



Bild 2



IHR ANSPRECHPARTNER

Kate Lehmann

WhatsApp	+49 162 1008516
Mobil	+49 162 1008516
Festnetz	+49 30 76214975

L&B Immobiliya EuRuS GmbH · Frankfurter Allee 18 · 10247 Berlin · info@internationale-immobilienvermittlung.de

Objekt-Nr. ss01 · Stand 24.9.2026 · Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.