

Johannisstraße 3, 10117 Berlin

# 164 m<sup>2</sup> große 4-Zimmerwohnung mit Südloggia in einer Architekturikone Berlins



Ihr Ansprechpartner Tom Claerhout  
Telefonnummer 0170-93 91 760  
Mail [claerhout@claerhoutimmobilien.de](mailto:claerhout@claerhoutimmobilien.de)



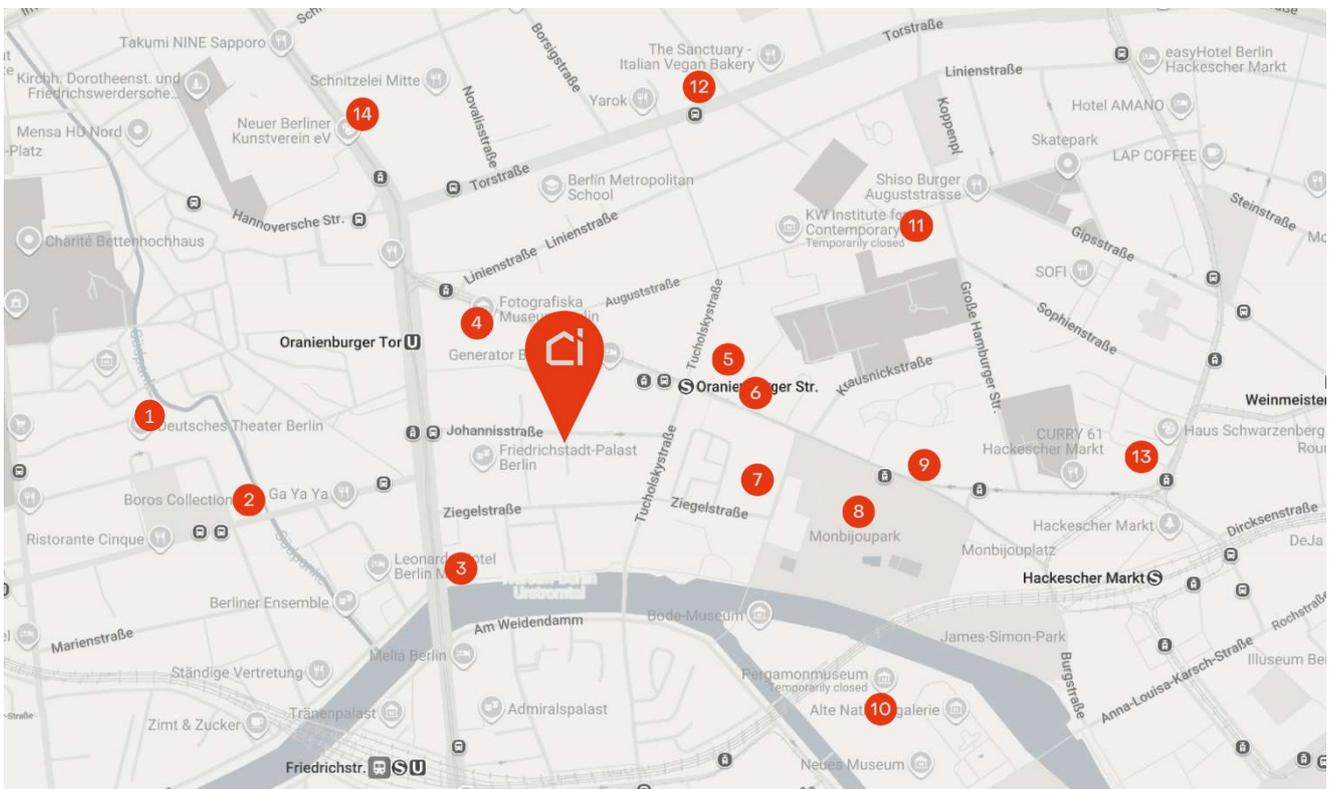
## Details

Objektyp	<b>Luxuswohnung</b>
Baujahr	<b>2010</b>
Etage	<b>2. OG</b>
Wohnfläche	<b>164 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>4</b>
Bäder	<b>2 Vollbäder + Gäste-WC</b>
Außenbereich	<b>Hofseitige Südloggia</b>
Einbauküche	<b>Inklusive</b>
Abgesenkte Lounge	<b>Inklusive</b>
Einbauten	<b>Inklusive</b>
Raumhöhe	<b>2,88 m (3,20 m im Lounge Bereich)</b>
Kamin	<b>Ja</b>
Smart Home	<b>Ja (Gira KNX)</b>
Kellerabteil	<b>Ja</b>
Fahrstuhl	<b>Ja</b>
Tiefgaragenstellplatz	<b>Ja</b>
Stufenfreier Zugang	<b>Ja</b>
Sonnenschutz	<b>Ja (elektronisch steuerbare Senkrechtmarkisen)</b>
Heizung	<b>Fußbodenheizung</b>
Heizungsart	<b>Fernwärme</b>
Endenergiebedarf lt. Energieausweis	<b>78 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Mtl. Hausgeld (inkl. Heizkosten)	<b>1.319 € (Wohnung) + 29 € (Stellplatz)</b>
Saldo Instandhaltungsrücklage (15.04.2025)	<b>120.065,95 €</b>
Anzahl WEG-Einheiten	<b>23 (davon 21 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten)</b>
Verfügbarkeit	<b>Bezugsfrei</b>
Kaufpreis Wohnung	<b>1.750.000,00 €</b>
Kaufpreis Stellplatz	<b>65.000,00 €</b>
Käuferprovision	<b>2,98% Brutto</b>



## Lage

Die Mischung aus kulturellem Erbe, gastronomischer Vielfalt, erstklassigen Galerien und zentraler Lage macht die Gegend um die Johannisstraße zu einer der spannendsten Wohnlagen Berlins



- |   |                                     |    |                        |
|---|-------------------------------------|----|------------------------|
| 1 | Deutsches Theater                   | 8  | Monbijoupark           |
| 2 | Boros Sammlung                      | 9  | Galerie Sprüth Magers  |
| 3 | Grill Royal                         | 10 | Museumsinsel           |
| 4 | Fotografiska / Veronika / Clara Bar | 11 | Galerie EIGEN + ART    |
| 5 | Heckmann-Höfe / Night Kitchen       | 12 | Torbar                 |
| 6 | Neue Synagoge                       | 13 | Hackesche Höfe / LUMAS |
| 7 | Telegraphenamt / Root / Dieselhaus  | 14 | Rutz                   |



## Lage

Die Sehenswürdigkeiten der historischen Mitte Berlins befinden sich buchstäblich um die Ecke, dennoch verlaufen sich kaum Touristen in die Johannisstraße und ist die Mikrolage überraschend ruhig

1 Neben der Skulpturensammlung des Bode-Museums gibt es auf der Museumsinsel auch die Nofretete-Büste, das Ishtar-Tor aus Babylon und einige der wichtigsten Gemälde von Caspar David Friedrich.

2 Die Straßen und versteckten Höfe rund um die Neue Synagoge bieten viele Spuren jüdischer Geschichte, wie die ehemalige jüdische Mädchenschule in der Auguststraße. Die Klassenzimmer und Turnhalle bespielen heute eine Galerie und ein japanisches Restaurant.

3 Das ehemalige Tacheles Gebäude beherbergt heute neben dem schwedischen Fotomuseum Fotografiska auch das angesagte Restaurant Veronika und die Rooftop Bar Clara.



1



2 3





## Lage

Insbesondere durch die Fertigstellung der neuen Stadtquartiere um das ehemalige Telegraphenamt und um das alte Tacheles-Gebäude hat sich dieses Stück Berlin-Mitte komplett neu erfunden

**1** Der Monbijoupark zwischen Oranienburger Straße und Spree bildet eine wichtige Grünfläche im Herzen Berlins, die Touristen und Einheimische - mit oder ohne Hund - gleichermaßen begrüßt.

**2** In das ehemalige Telegraphenamt sind neben einem eleganten Hotel auch das Restaurant Roots von Gastronom Roland Mary und eine Dependence der König Galerie eingezogen.

**3** Versteckt zwischen Oranienburger Straße und Auguststraße, wirken die Heckmann-Höfe mit ihrem Kopfsteinpflaster, kleinen Boutiquen und charmannten Cafés wie ein Dorf mitten in der pulsierenden Metropole.





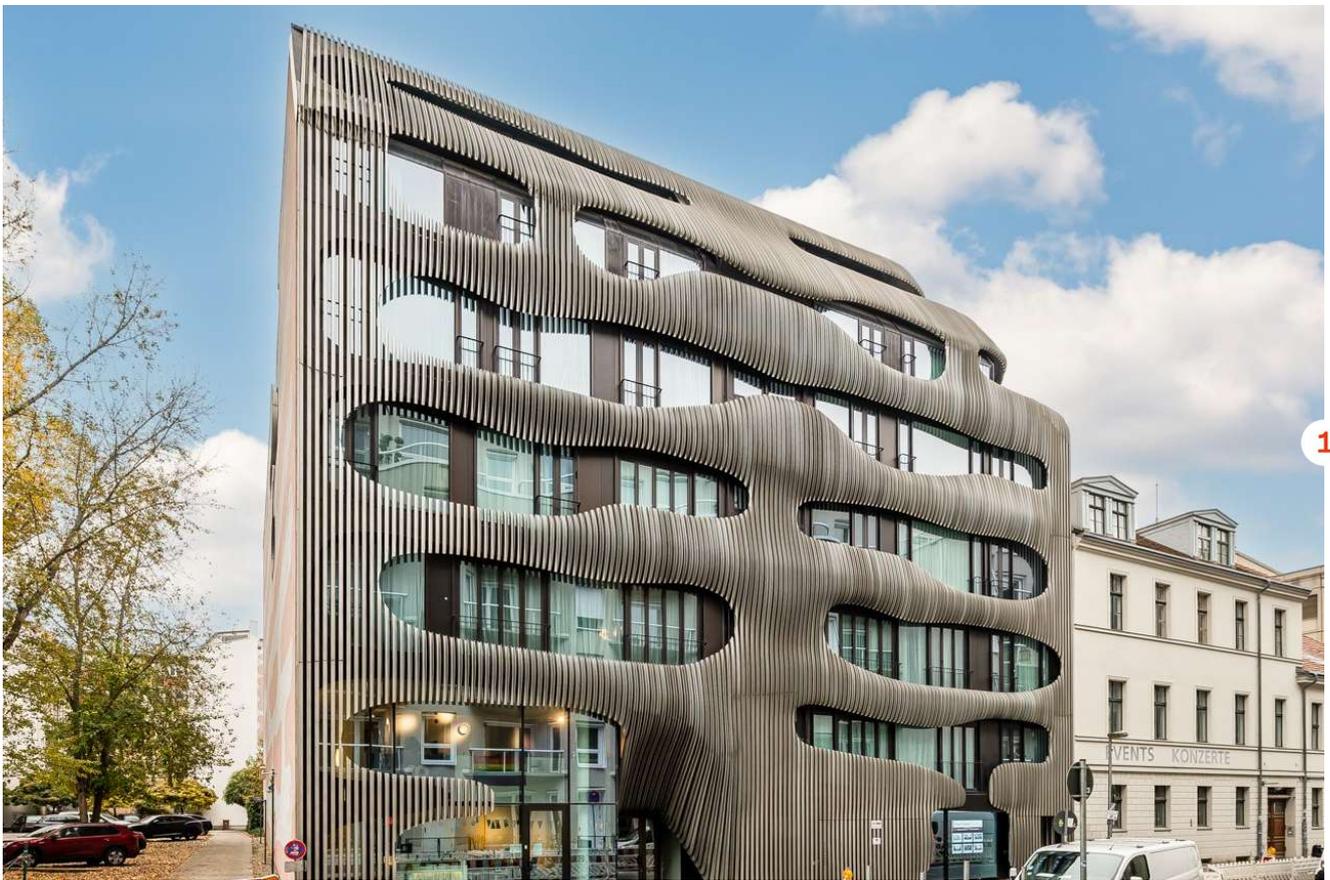
## Architektur

Das Architekturbüro J. Mayer H. Architekten steht für visionäre Entwürfe mit oft skulpturaler Wirkung, die Stadträume neu definieren und Kunst und Architektur miteinander verbinden

1 Die mithilfe computergesteuerter Verarbeitungstechnologien entstandene Fassade aus Aluminiumlamellen stellt eine radikale Neuinterpretation des klassischen Stadthauses dar.

2 Internationales Aufsehen erregte Jürgen Mayer mit dem Metropol Parasol, einer 150 Meter langen Holzhybridkonstruktion auf der Plaza de la Encarnación in der Altstadt Sevillas. Das einzigartige Bauwerk hat sich rapide zu einem Wahrzeichen der Stadt entwickelt.

3 Die geschwungenen Formen des Wohngebäude RKM 740 in Düsseldorf erinnern an die Flusschlinge des nahegelegenen Rheins und fügen das Gebäude somit harmonisch in die Umgebung ein.





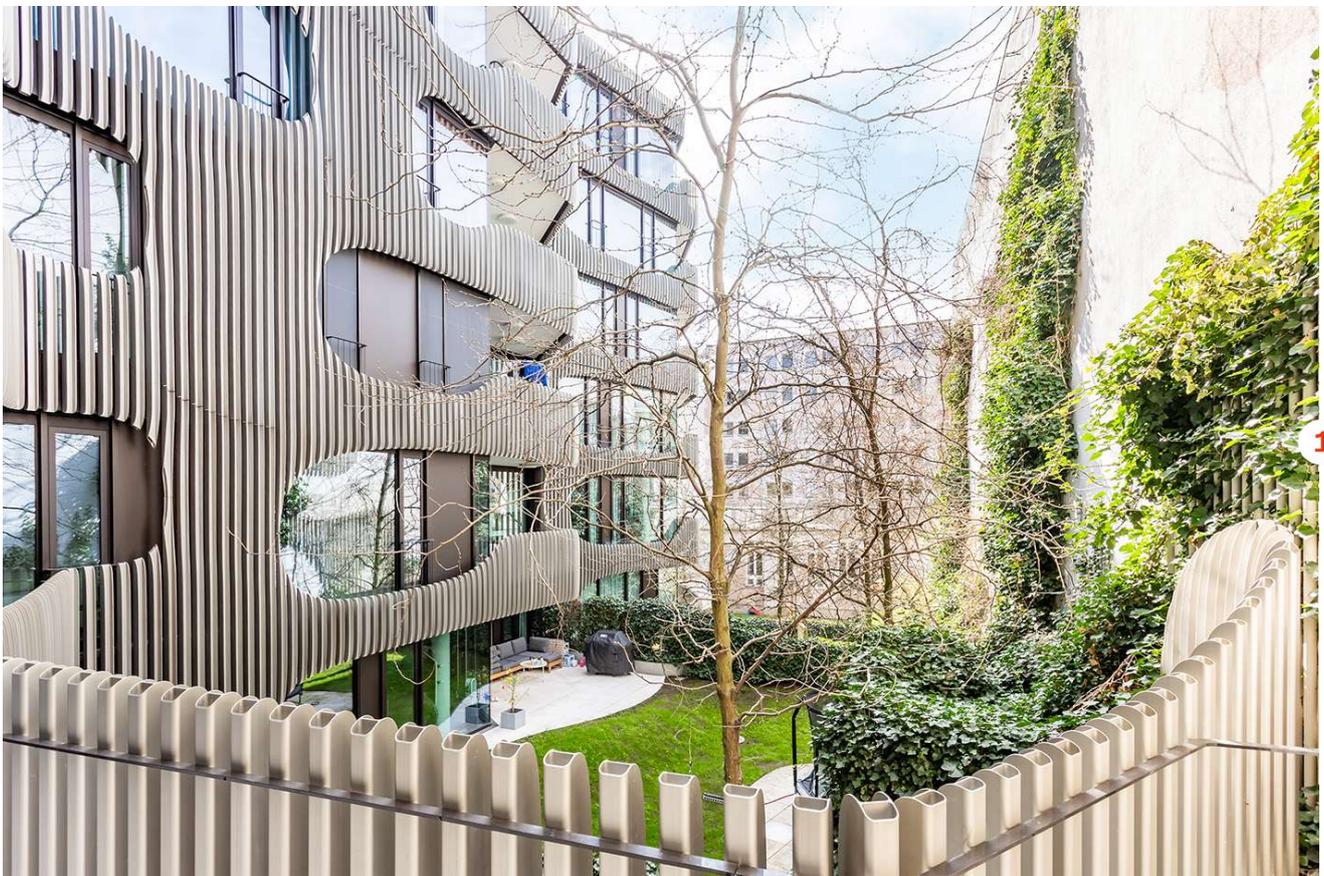
## Objekt

Neben der erstklassigen Ausstattung der Wohnung sorgen die besondere Ästhetik und Architektur sowie die Südloggia zum begrünten Hof für ein exklusives Wohnerlebnis auf höchstem Niveau

**1** Der Wohnbereich, der Masterbereich, das Gästezimmer und die Loggia sind alle zum Hof ausgerichtet. Der Baumbestand und die mit Efeu bewachsene Brandwand sorgen für einen tollen Blick ins Grüne.

**2** Die 28 m<sup>2</sup> große Südloggia, die bei der Wohnfläche hälftig berücksichtigt wird, bietet einen vor Wind, Regen und Sonne geschützten Übergang zwischen innen und außen.

**3** Der Eingangsbereich verfügt über ein Lift Landing, so dass man vom Aufzug einen direkten Zutritt zur Wohnung erhält, und über eine fest eingebaute Garderobe. Eine Kellereinheit und ein Hauswirtschaftsraum bieten zusätzliche Staufläche.





## Objekt

Die Wohnung verfügt über einen harmonischen Grundriss mit einem großzügigen Wohn-Ess-Zimmer, welches sich in einen Kochbereich, einen Essbereich und eine Loungeecke aufteilt

**1** Die offene Raumgestaltung fördert das Zusammensein und schafft eine harmonische Einheit zwischen den Wohnfunktionen.

**2** Zur Küchenausstattung gehören ein Induktionskochfeld (4 Kochzonen), ein Geschirrspüler, ein Backofen und eine große Kühl-Gefrierkombination.

**3** Der organisch geformte, abgesenkte Loungebereich mit Lederbezug und Kamin transportiert die äußere Architektur in das Innendesign.





## Objekt

Der Masterbereich besteht neben dem Schlafzimmer aus einem En-Suite Bad mit getrennter WC und einer voll ausgestatteten Ankleide, die wie die weiteren Einbauten im Preis enthalten ist

**1** Durch die bodentiefen Fenster zur Loggia verfügt der Masterbereich über ausreichend Tageslicht. Gleichzeitig sorgen der elektrisch bedienbare Sonnenschutz sowie die Vorhänge für Privatsphäre und Verdunkelung.

**2 + 3** Das En-Suite Masterbad mit Mosaikfliesen ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, einem Waschtisch mit hinterleuchtetem Spiegel und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.





## Objekt

Die bodentiefen Fenster zum Atrium bzw. zum Hof sorgen dafür, dass auch das Gästezimmer, das Gästebad und das Arbeitszimmer gut ausgeleuchtet sind. Für Ruhe sorgt die Dreifachverglasung

**1** In diesem gut proportionierten Schlafzimmer mit eigenem Bad fühlt sich der Gast wohl. Selbstverständlich könnte der Raum auch als Kinderzimmer oder als Privatbereich für eine Pflegekraft dienen.

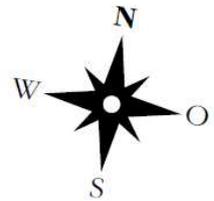
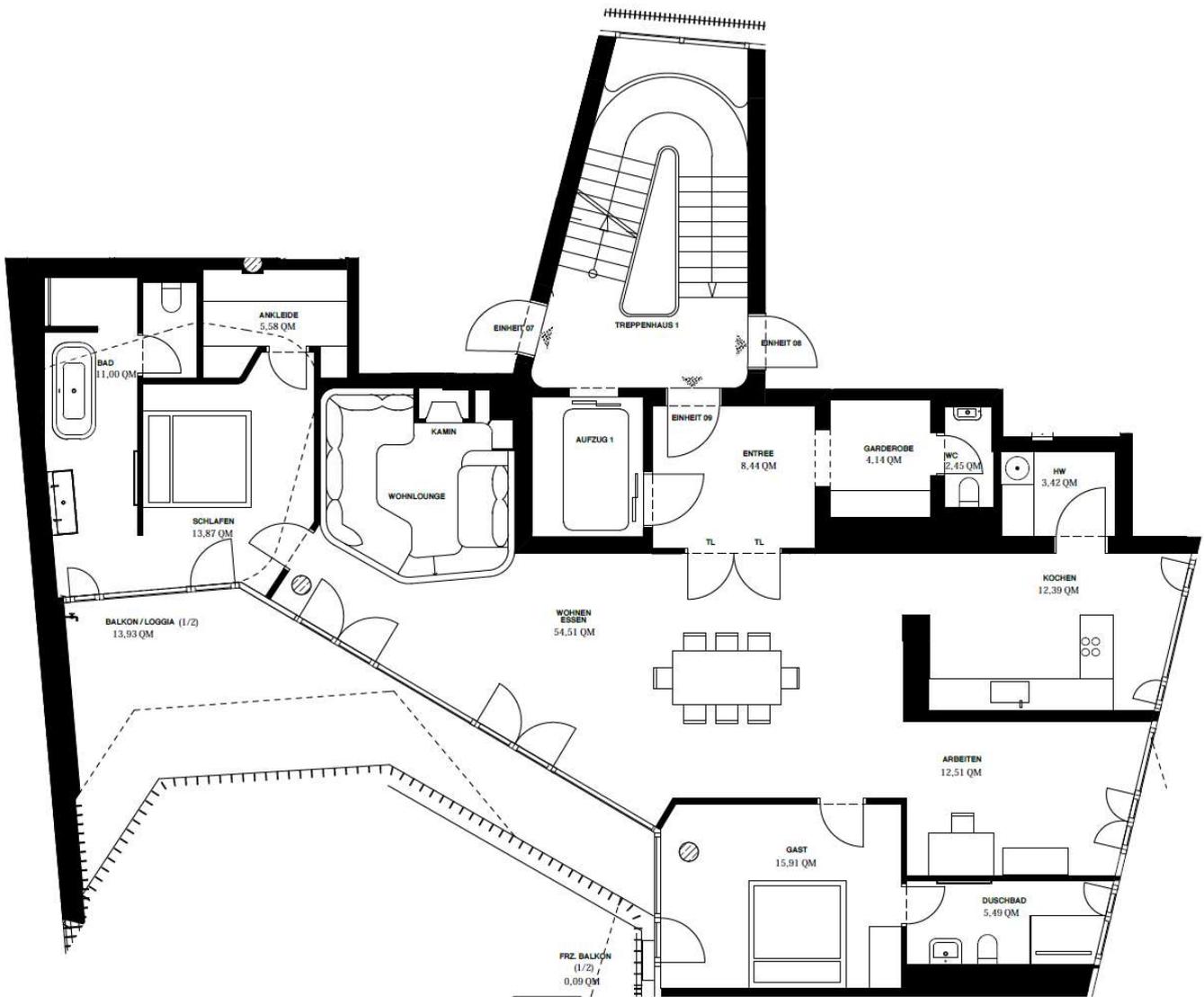
**2** Wie auch beim Masterbad handelt es sich beim En-Suite Gästebad um ein Tageslichtbad mit einem bodentiefen Fenster, welches sich komplett öffnen lässt.

**3** Durch eine Schlafcouch lässt sich das Arbeitszimmer bei Bedarf in ein 3. Schlafzimmer umwandeln.





Grundriss





Stand: 21. April 2025

## Rechtliche Hinweise – Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Vermittlungstätigkeit erfolgt unter Nachweis und aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf und -Vermietung bleiben vorbehalten.

Der Vertrag mit uns oder unseren Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit auf der Basis etwa des Objekt-Exposés, seiner Bedingungen oder von uns erteilter Auskünfte zustande.

Unser Nachweis-/Vermittlungstätigkeit, Exposé etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns eine vertragliche Übereinkunft vereinbart zu haben, abschließt, weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.

Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der von uns geleisteten Tätigkeit steht. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind uns von unserem Vertragspartner mitzuteilen.

Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Provisionsforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.

Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich, unverzüglich, d.h. spätestens innerhalb von drei Werktagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposés mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Vermittlers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.

Der Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Beendigung zustande. Die auf unseren Angeboten bzw. Nachweisen ausgewiesenen Provisionssätze sind bei notariellem Vertragsabschluss verdient und spätestens innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungslegung fällig. Sollte die Höhe der Provision nicht konkret vertraglich geregelt bzw. die Regelung unwirksam sein, so gilt die ortsübliche Provision als vereinbart. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Abgeschlossene Reservierungsvereinbarungen beinhalten eine Gebühr in Höhe von 0,5 % des Kaufpreises zzgl. der bei Abschluss gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Gebühr wird unverzüglich nach Zustandekommen des Kaufvertrages erstattet.

Sollte der Kaufvertrag, aus Gründen die der Vermittler oder der Verkäufer zu verantworten hat, nicht zustande kommen, wird die Gebühr zurückgezahlt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftragsgeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.