

Johannisstraße 3, 10117 Berlin

113 sqm 3-room apartment with south-facing loggia in an architectural gem in Berlin-Mitte



Your contact Tom Claerhout
Phone number +49 170-93 91 760
Mail claerhout@claerhoutimmobilien.de



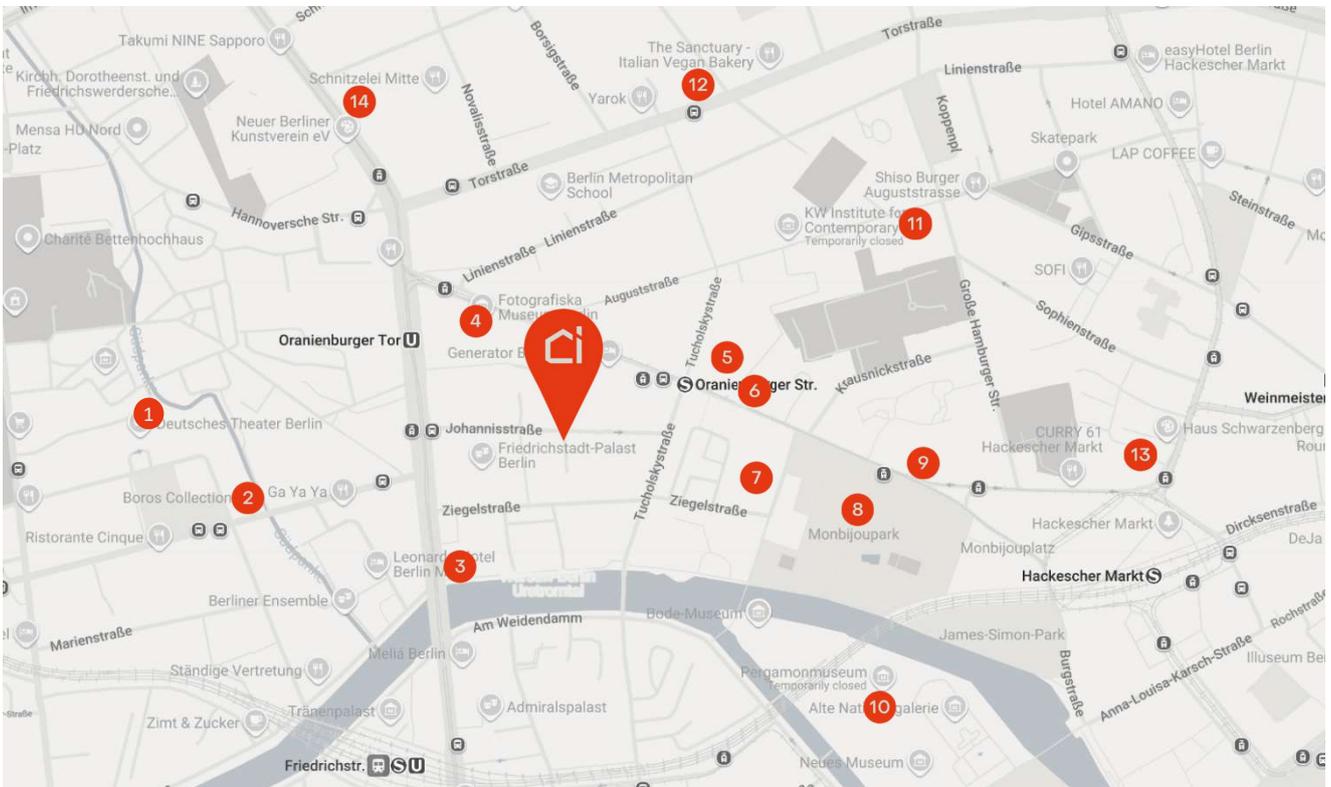
Key data

Property type	Luxury apartment
Year of construction	2010
Floor	4th floor
Surface	113 sqm
Number of rooms	3
Number of bathrooms	2
Outside area	South-facing loggia
Built-in kitchen	Included (Holzrausch design kitchen)
Sunken lounge	Included (Jalis couch with Kvadrat fabric cover)
Dressing	Included
Ceiling height	2.88 m (3.20 m in lounge area)
Smart Home	Yes (Gira KNX)
Basement cellar	Yes
Elevator	Yes
Underground car parking	Yes
Barrier-free access	Yes
Blinds	Yes (electrically controlled vertical awnings)
Heating	Underfloor heating
Type of heating	District heating
Energy need according to energy certificate	78 kWh/(m²*a)
Monthly service charges	695 € (incl. heating costs) / 491 € (excl. heating costs)
Balance of future repairs fund (as per 15 th April 2025)	120,065.95 €
Co-ownership share in the building	3.2%
Number of units in the building	23 (of which 21 apartments and 2 commercial units)
Availability	Immediately
Purchase price (apartment)	1,250,000.00 €
Purchase price (underground parking)	45,000.00 €
Buyer's commission	2.98% gross



Location

The mixture of cultural heritage, culinary diversity, top-notch galleries and a highly central location makes the area around Johannisstraße one of the most exciting places to live in Berlin



- | | | | |
|---|-------------------------------------|----|------------------------|
| 1 | Deutsches Theater | 8 | Monbijou Park |
| 2 | Boros Collection | 9 | Sprüth Magers Gallery |
| 3 | Grill Royal | 10 | Museum Island |
| 4 | Fotografiska / Veronika / Clara Bar | 11 | EIGEN + ART Gallery |
| 5 | Heckmann-Höfe / Night Kitchen | 12 | Torbar |
| 6 | New Synagogue | 13 | Hackesche Höfe / LUMAS |
| 7 | Telegraphenamt / Root / Dieselhaus | 14 | Rutz |



Location

The sights of Berlin's historic center, be it Museum Island or the New Synagogue, are literally around the corner, yet very few tourists stray in Johannisstraße and the micro-location is surprisingly quiet

1 In addition to the Bode Museum's sculpture collection, the Museum Island is also home to the bust of Nefertiti, the Ishtar Gate from ancient Babylon and some of Caspar David Friedrich's most iconic paintings.

2 The streets and hidden courtyards around the New Synagogue offer many traces of Jewish history, such as the former Jewish girls' school in Auguststraße which today house a gallery and a Japanese eatery.

3 The former Tacheles building is now home to the contemporary photography museum Fotografiska and accommodates in its upper floors the spectacular Veronika restaurant and Clara rooftop bar.





Location

The completion and revitalisation of the new city quarters around the former Telegraph Office and the old Tacheles building have infused this part of Berlin-Mitte with a stylish new creativity

1 Monbijou Park between Oranienburger Straße and the river Spree is an important green space in the heart of Berlin that welcomes tourists and locals alike - with or without four-legged companion.

2 In addition to housing a five-star hotel, the former Telegraph Office is now home to the Roots restaurant run by Borchardt owner Roland Mary as well as a branch of the Kreuzberg-based König gallery.

3 Tucked away between Oranienburger Straße and Auguststraße, the Heckmann-Höfe with their cobblestones, small boutiques and charming cafés feel like a village in the middle of the pulsating metropolis.





Architecture

The architectural firm J. Mayer H. Architekten is renowned for visionary designs, often with a sculptural effect, that redefine urban spaces and combine art and architecture

1 The Johannisstraße 3 façade made of aluminum slats that were created with the help of computer-controlled processing technologies, represents a radical reinterpretation of the classic Berlin townhouse.

2 Jürgen Mayer caused an international sensation with Metropol Parasol, also called Las Setas, a 150-metre-long construction made mostly of wood towering over the Plaza de la Encarnación in Seville's old town. The unique structure has rapidly become a landmark of the city (image: Rubendene).

3 The curved shapes of the RKM 740 residential building in Düsseldorf echo the nearby Rhine's meandering trajectory, allowing the building to blend in harmoniously with its surroundings.





Apartment

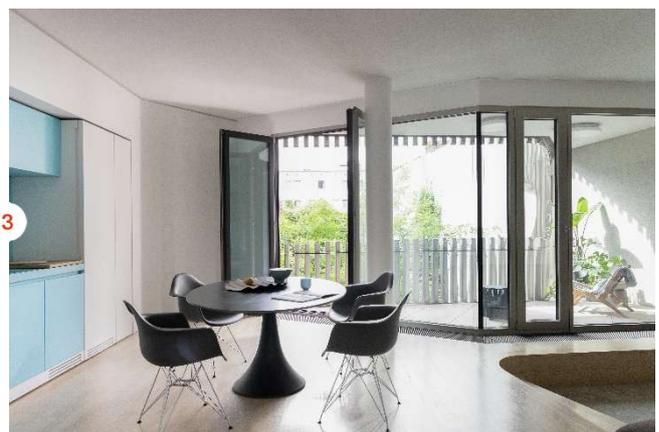
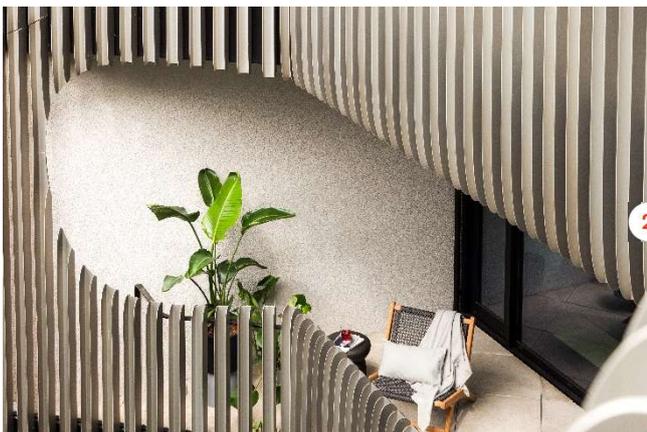
The apartment's top-grade fittings, its extraordinary aesthetics and architecture as well as south-facing loggia overlooking the landscaped courtyard make for exclusive living at the highest level

1+2 The 11 m² south-facing loggia is oriented towards the quiet courtyard garden and offers a fluid transition between inside and outside that is protected from wind, rain and sun and offers more privacy than a balcony.

3 The floor-to-ceiling windows facing the loggia ensure that the entire living and dining area is well lit.



CLAERHOUTIMMOBILIEN





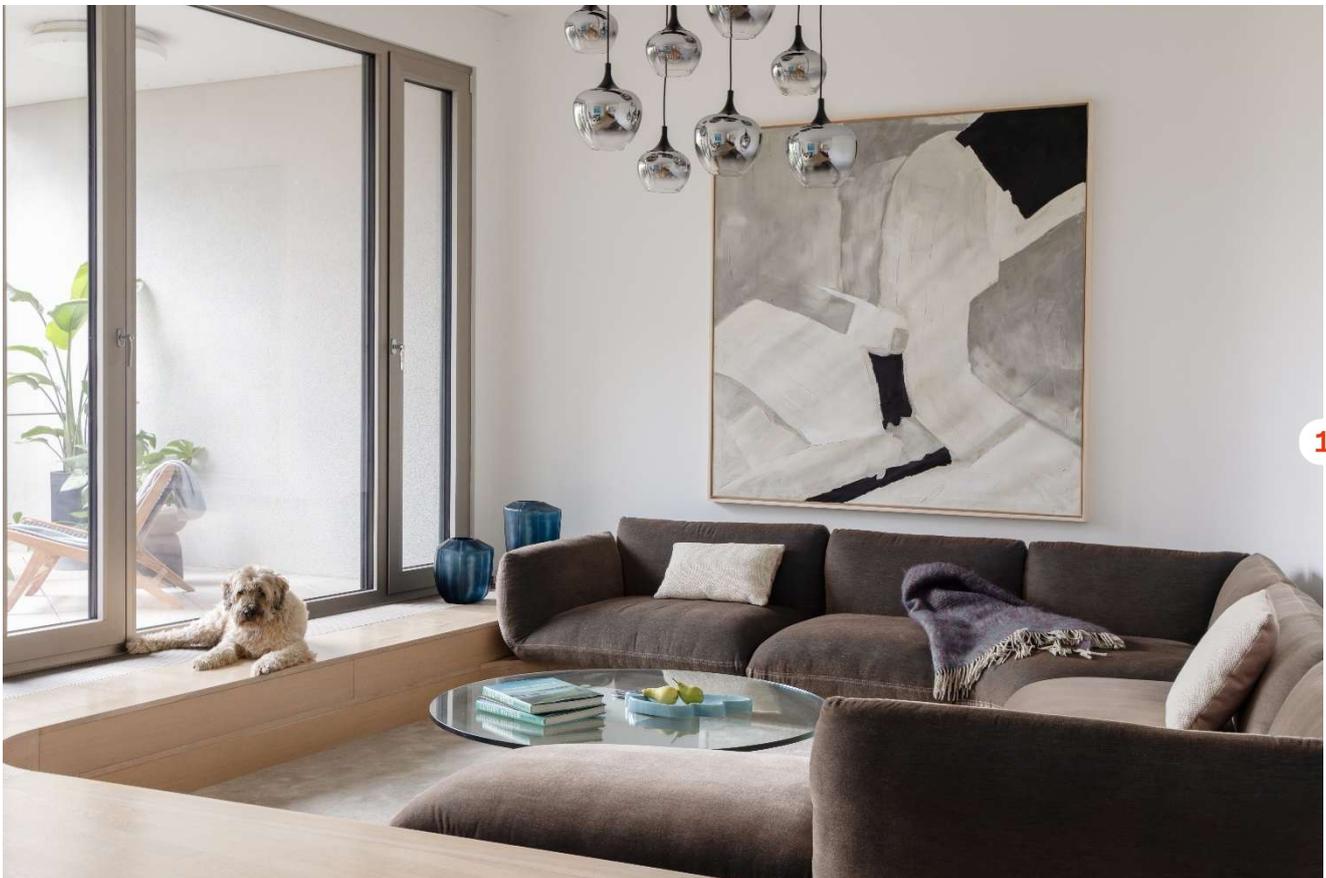
Apartment

The organically shaped, sunken lounge area carries the exterior architecture into the interior design and offers exceptionally comfortable seating for residents and guests

1 Any four-legged family member will feel right at home here. The artwork on canvas, commissioned and painted especially for this apartment, is available for purchase.

2 The 45 m² living/dining area forms the heart of the apartment and has a very spacious feel, thanks in part to the – for a new-build – above-average ceiling height of 2.88 m (even 3.20 m in the lounge area).

3 This apartment offers design enthusiasts plenty of opportunities to express themselves. The burgundy red glass sideboard was chosen to complement the fitted kitchen.

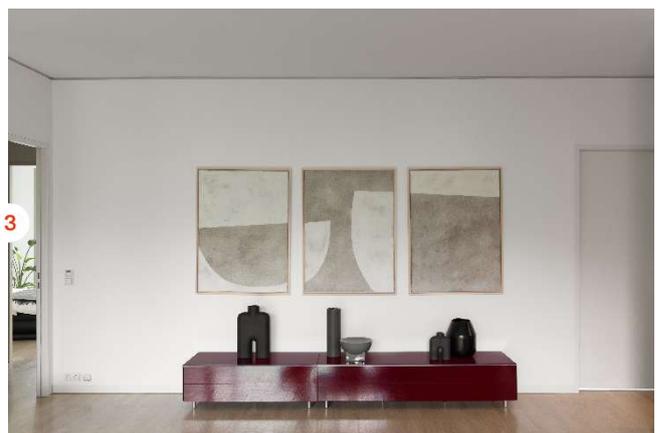


1

CLAERHOUT IMMOBILIEN



2 3





Apartment

The designer kitchen adds a touch of colour but still blends discreetly into the open-plan living-dining area thanks to its elegant and monolithic look

1 The apartment's open-plan design encourages socializing and creates a harmonious unity between living functions - whether cooking, eating or relaxing.

2 The custom-made kitchen from the Holzrausch design studio in Munich is equipped with an Oranier induction hob (4 cooking zones), a Miele dishwasher, a Siemens oven and a large Liebherr fridge-freezer.

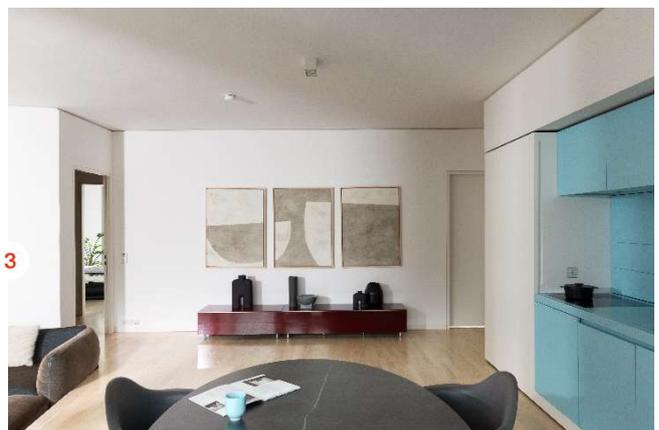
3 Even if the sleek kitchen seems to disappear into the wall, its colour scheme makes it an eye-catcher in the apartment.



1



2 3





Apartment

Both bedrooms have an en-suite bathroom equipped with a walk-in shower. The master area also boasts a dressing room and utility/laundry room as well as a free-standing bath tub

1 Both the master bathroom and guest bathroom are equipped with a floor-level shower with mosaic tiles, a Duravit washbasin with backlit mirror and a towel radiator, while the free-standing bathtub adds a touch of extravagance to the master bathroom.

2 The slats of the curtain wall create a connection between the north-facing bedrooms and the external architecture as well an element of privacy, which can be supplemented by curtains (rail available).

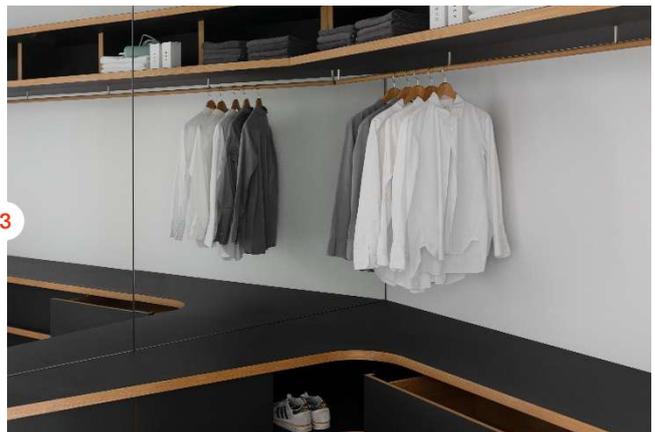
3 Design down to the smallest detail - even the dressing room echoes the façade's organic shapes.



1

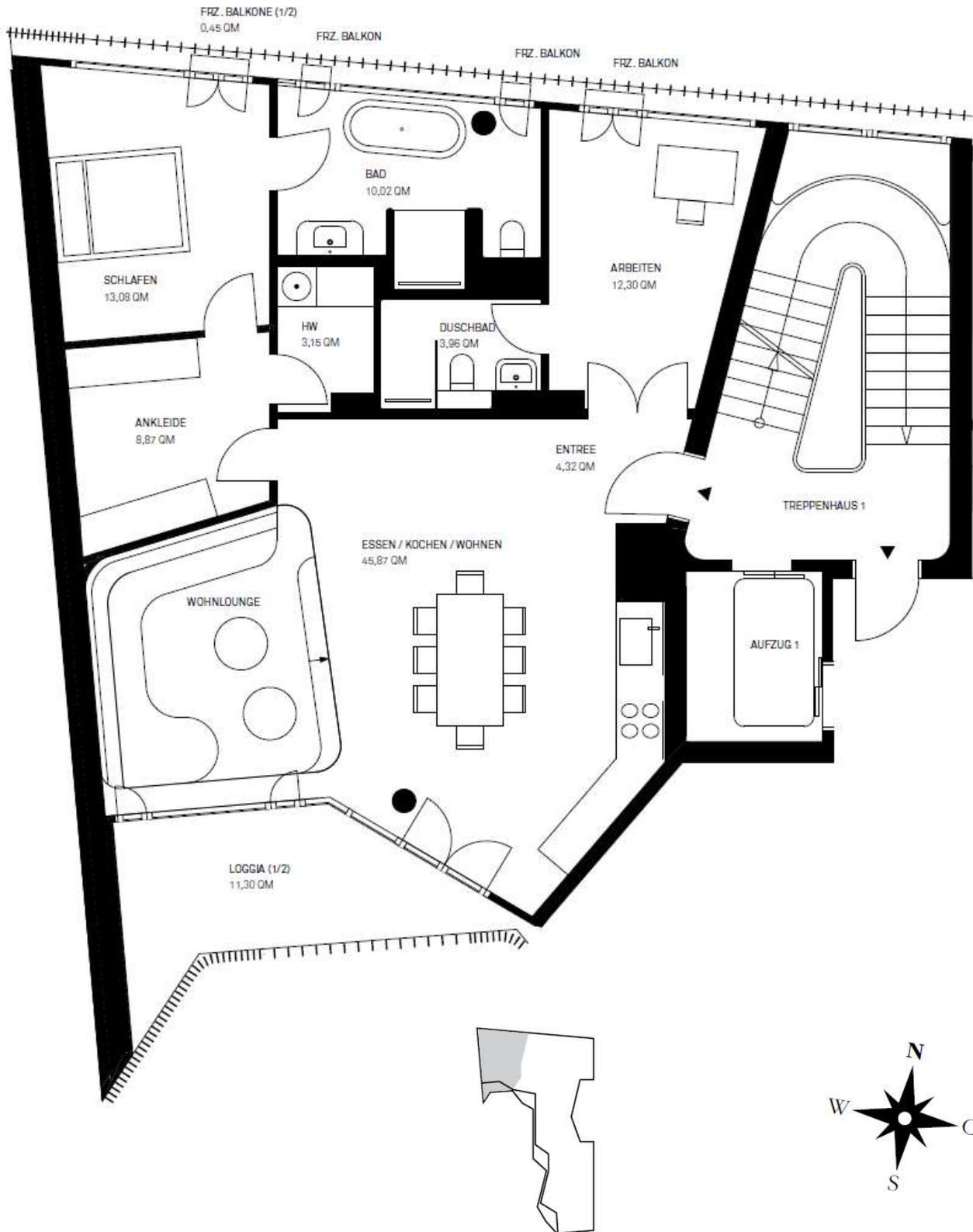


2 3





Floor plan





Last updated: 2nd July 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. Sollte die Provisionsforderung nicht fristgerecht innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungstellung beglichen worden, behalten wir uns das Recht vor, einen Verzugszins von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu berechnen.

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 innerhalb von 5 Arbeitstagen 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 auch 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.