

Johannisstraße 3, 10117 Berlin

164 sqm 4-room apartment with south-facing loggia in an architectural gem in Berlin-Mitte





Key data

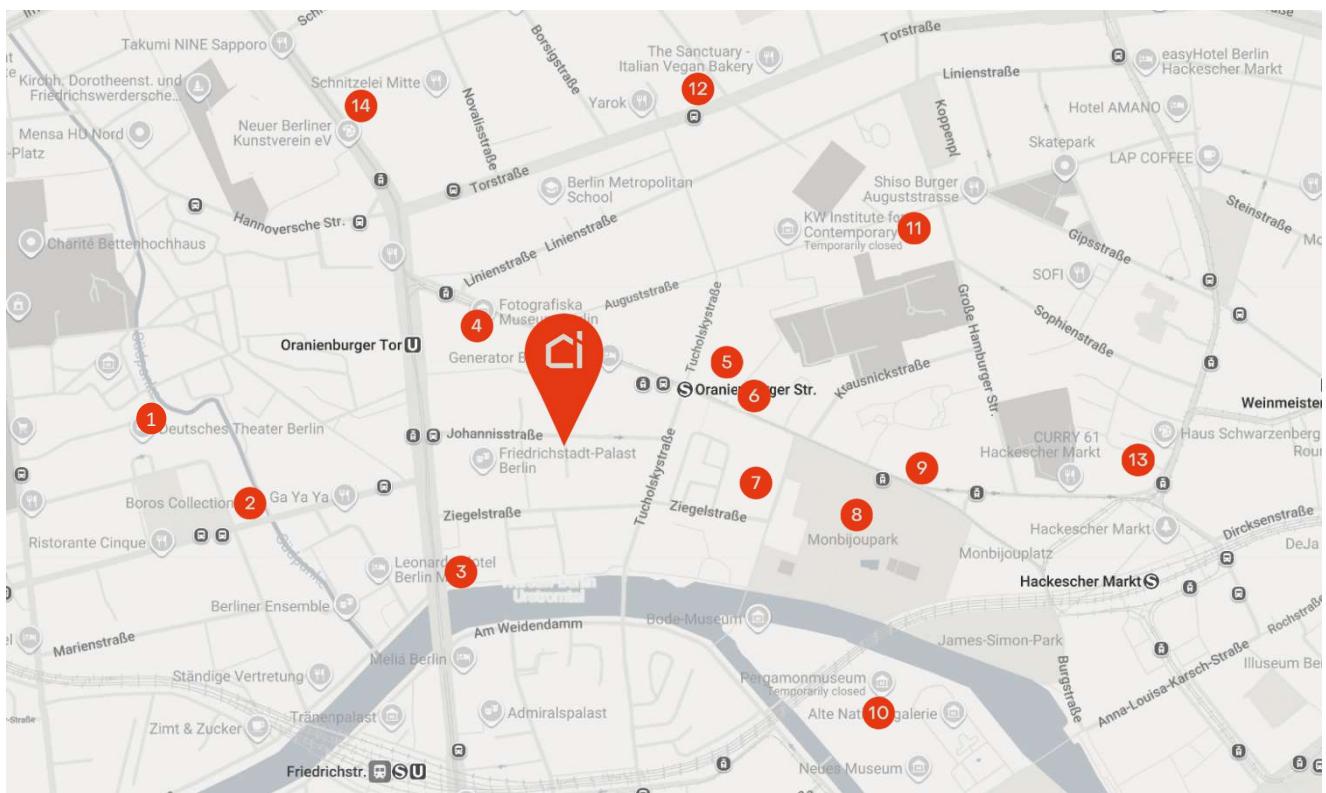
Property type	Luxury apartment
Year of construction	2010
Floor	2nd floor
Surface	164 sqm
Number of rooms	4
Number of bathrooms	2 bathrooms + guest toilet
Outside area	South-facing loggia
Built-in kitchen	Included
Sunken lounge	Included
Ceiling height	2.88 m (3.20 m in lounge area)
Fireplace	Yes
Smart 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 (apartment)	1,319 € (incl. heating costs) / 755 € (excl. heating costs)
Monthly service charges (parking spot)	29 €
Balance of future repairs fund (as per 15 th April 2025)	120,065.95 €
Number of units in the building	23 (of which 21 apartments and 2 commercial units)
Availability	Immediately
Purchase price (apartment)	1,750,000.00 €
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

CLAERHOUTIMMOBILIEN



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	Telegrafenamt / 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.



CLAERHOUTIMMOBILIEN



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.



CLAERHOUTIMMOBILIEN



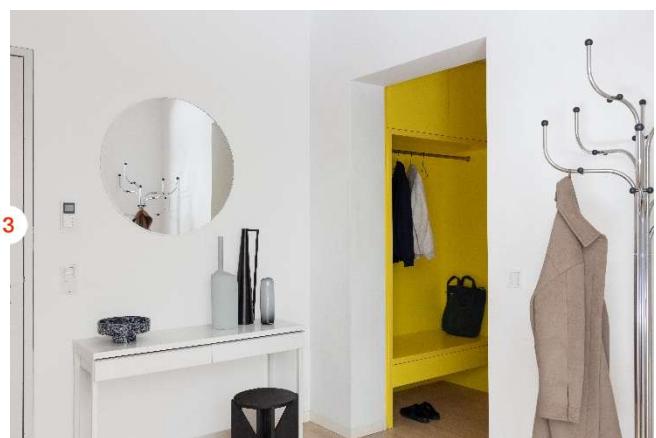
Apartment

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 The 28 m² south-facing loggia, half of which is included in the living space, provides a wind, rain and sun-protected transition between indoors and outdoors.

2 The living area, master bedroom, guest room and loggia all face the courtyard. The trees and ivy-covered wall provide a wonderful view of the greenery.

3 The entrance area has a lift landing, providing direct access to the apartment from the lift, and a built-in wardrobe. A cellar unit and a utility room offer additional storage space.



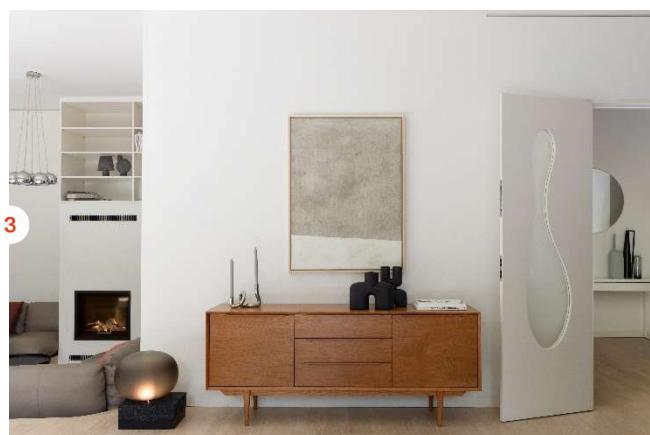
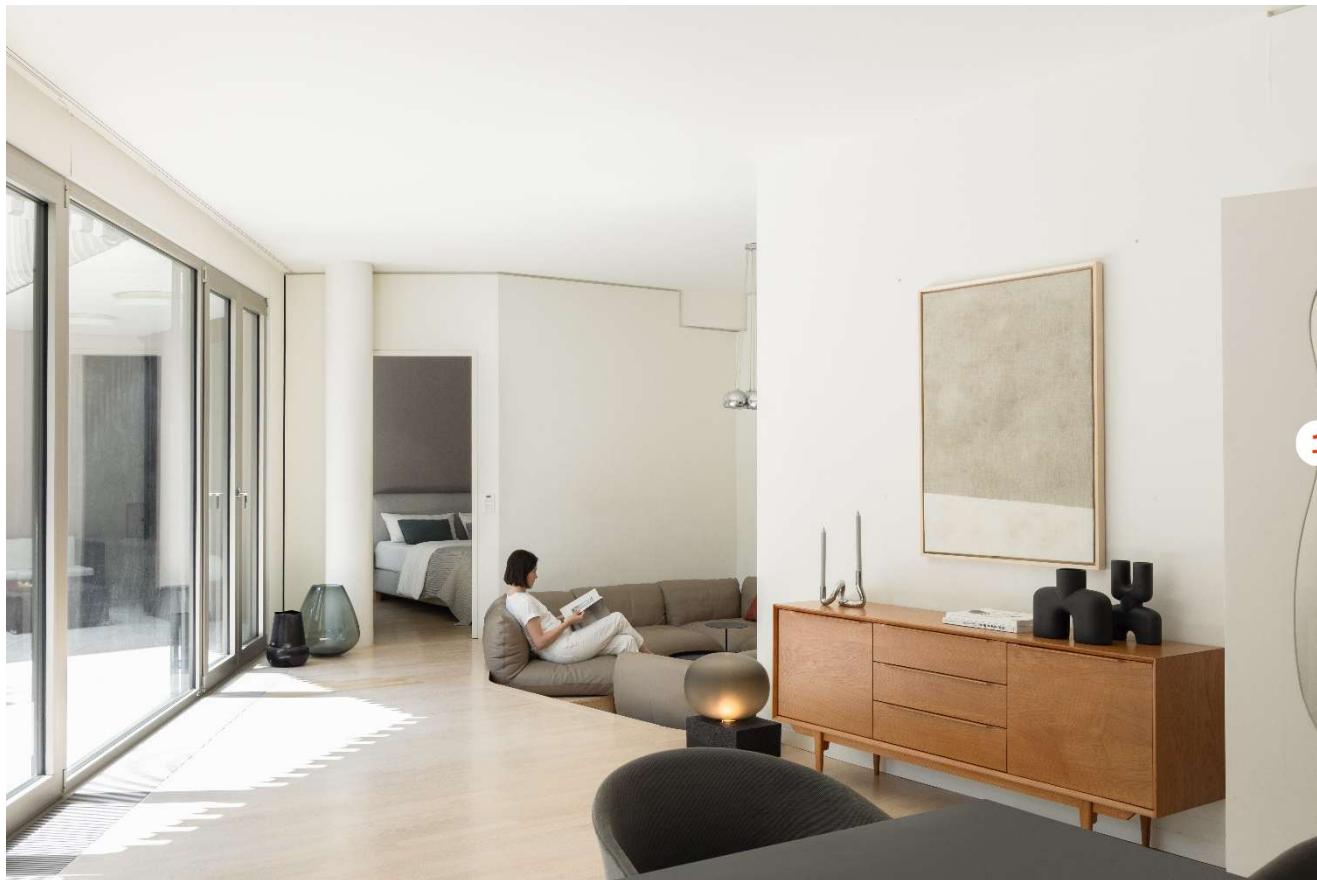
Apartment

The apartment has a harmonious floor plan with a spacious living/dining area that connects all the apartment's other rooms as well as the loggia

1 The open-plan design promotes socialising and creates a harmonious unity between the different living functions.

2 The organically shaped, lowered lounge area with leather upholstery and fireplace transports the exterior architecture into the interior design.

3 Design enthusiasts can truly indulge themselves in this apartment. The vintage sideboard adds a touch of mid-century chic to the living area, while the painting on linen, commissioned by the owner, complements it perfectly.

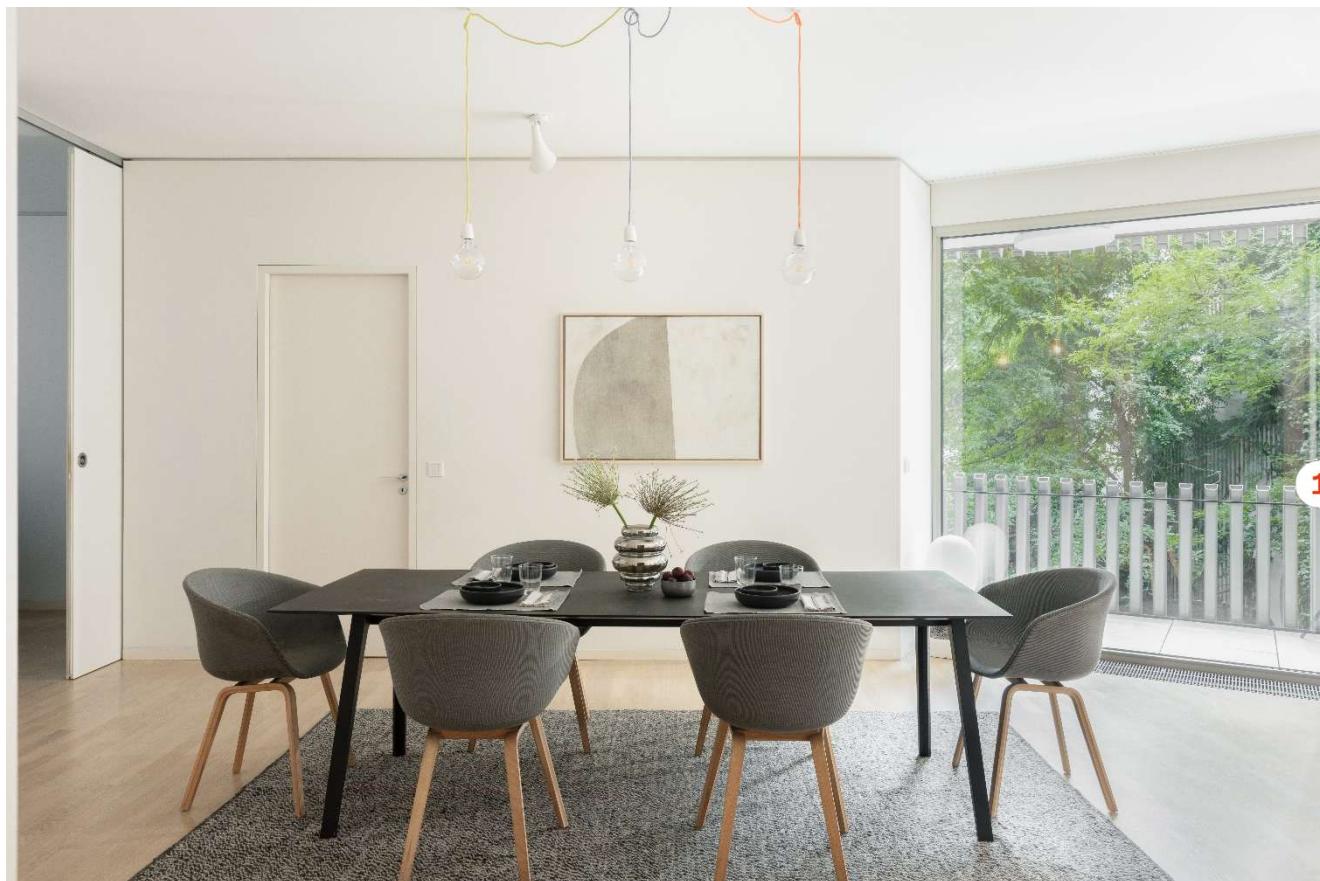


Apartment

With its central dining area, this apartment is ideal for entertaining guests or for enjoying breakfast together as a family before heading off to work or school

1+3 The bright, modern dining area impresses with its clean lines and large window front overlooking the greenery. The open design creates a pleasant living atmosphere for socialising with family and friends.

2 The kitchen is equipped with an induction hob (4 cooking zones), a dishwasher, an oven and a large fridge-freezer.



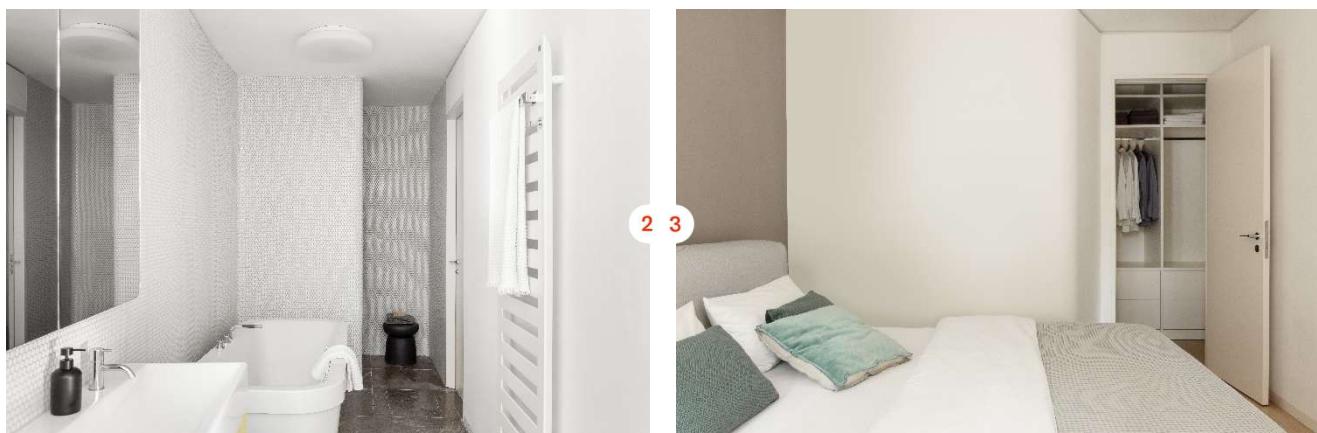
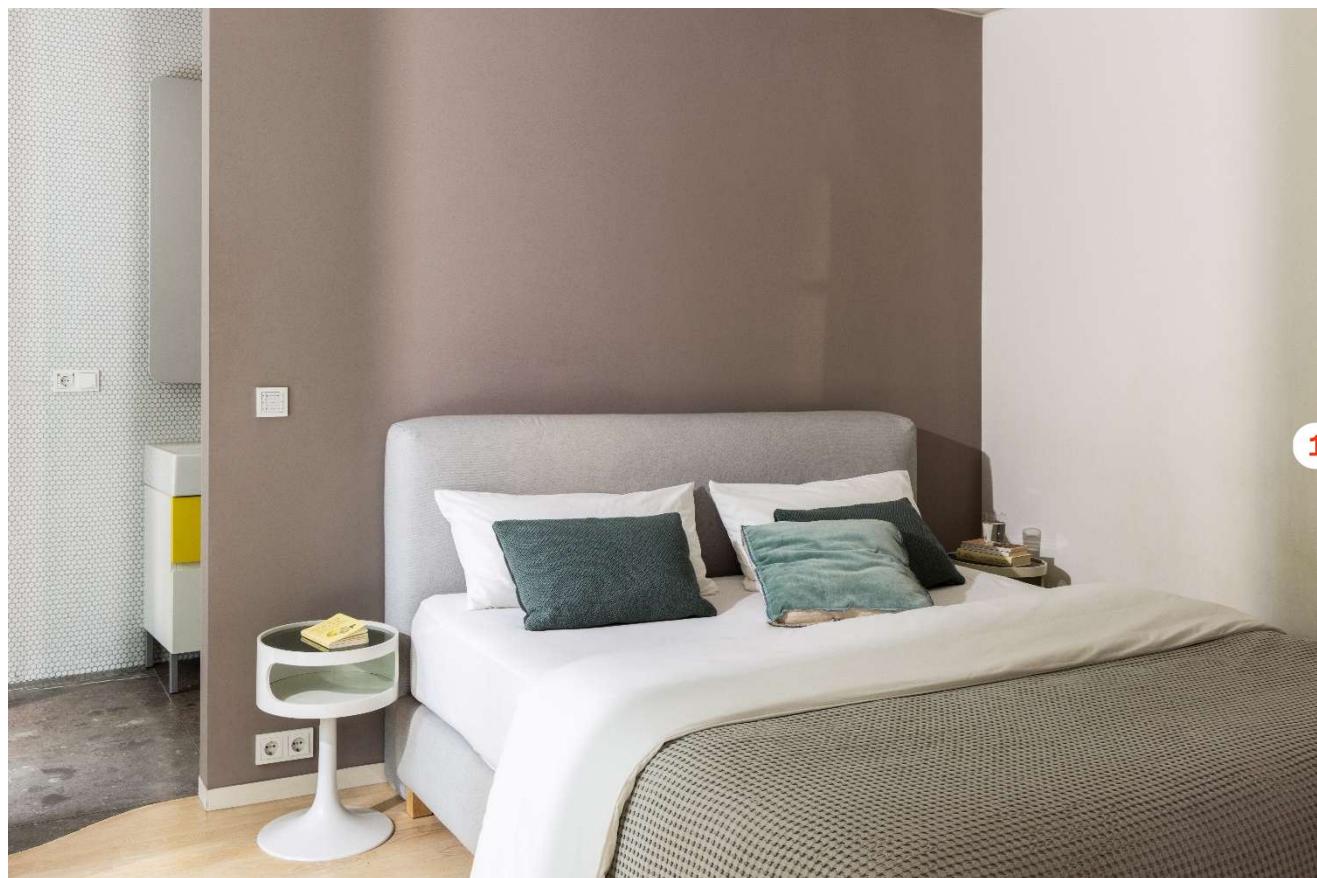
Apartment

In addition to the bedroom, the master area consists of an en-suite bathroom with separate toilet and a fully equipped dressing room, which, like all other fixtures, is included in the price

1 The floor-to-ceiling windows to the loggia provide the master area with plenty of natural light. At the same time, the electrically operated sun blinds and curtains ensure privacy and darkness when required.

2 The en-suite master bathroom with mosaic tiles is equipped with a floor-level shower, a bathtub, a washbasin with backlit mirror and a towel radiator.

3 The dressing room can be locked with a door, protecting delicate fabrics such as wool, silk or cashmere from dust.



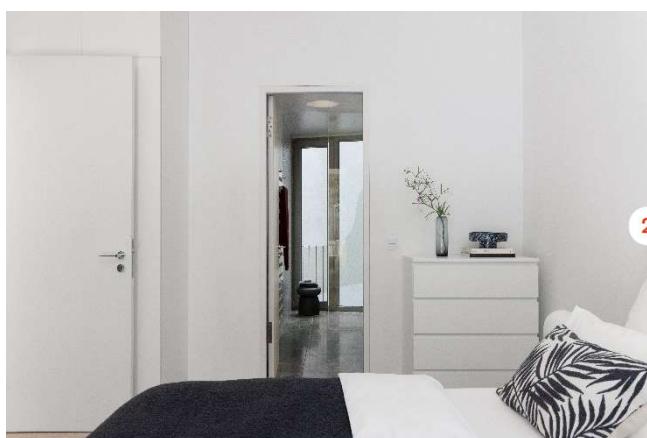
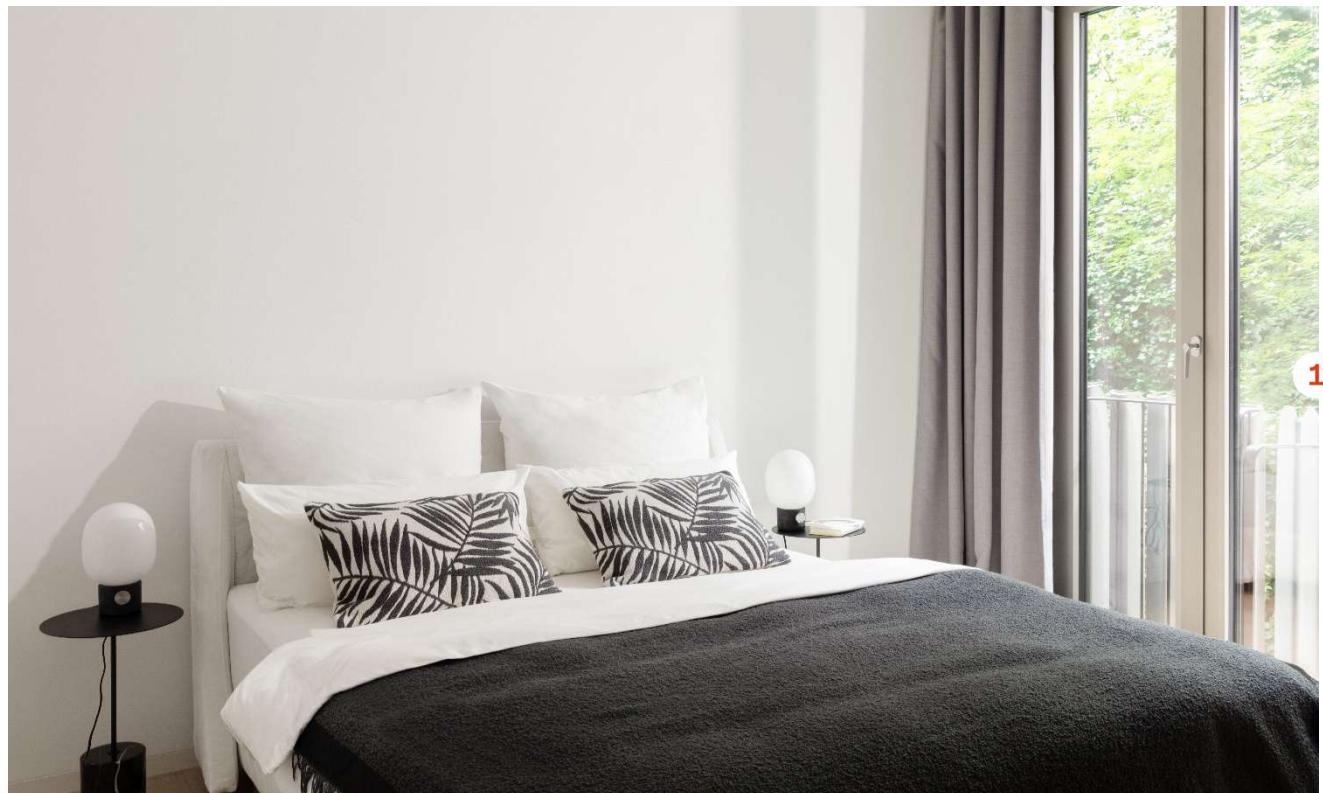
Apartment

The floor-to-ceiling windows facing the atrium and courtyard ensure that the guest room, guest bathroom and study are well-lit. Triple glazing ensures peace and quiet

1 Guests will feel right at home in this well-proportioned bedroom with en-suite bathroom. The room could also be used as a children's room or as a private area for a carer.

2 As with the master bathroom, the en-suite guest bathroom is exposed to daylight with a floor-to-ceiling window that can be opened completely.

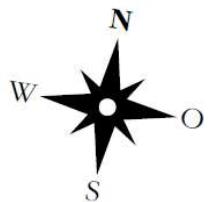
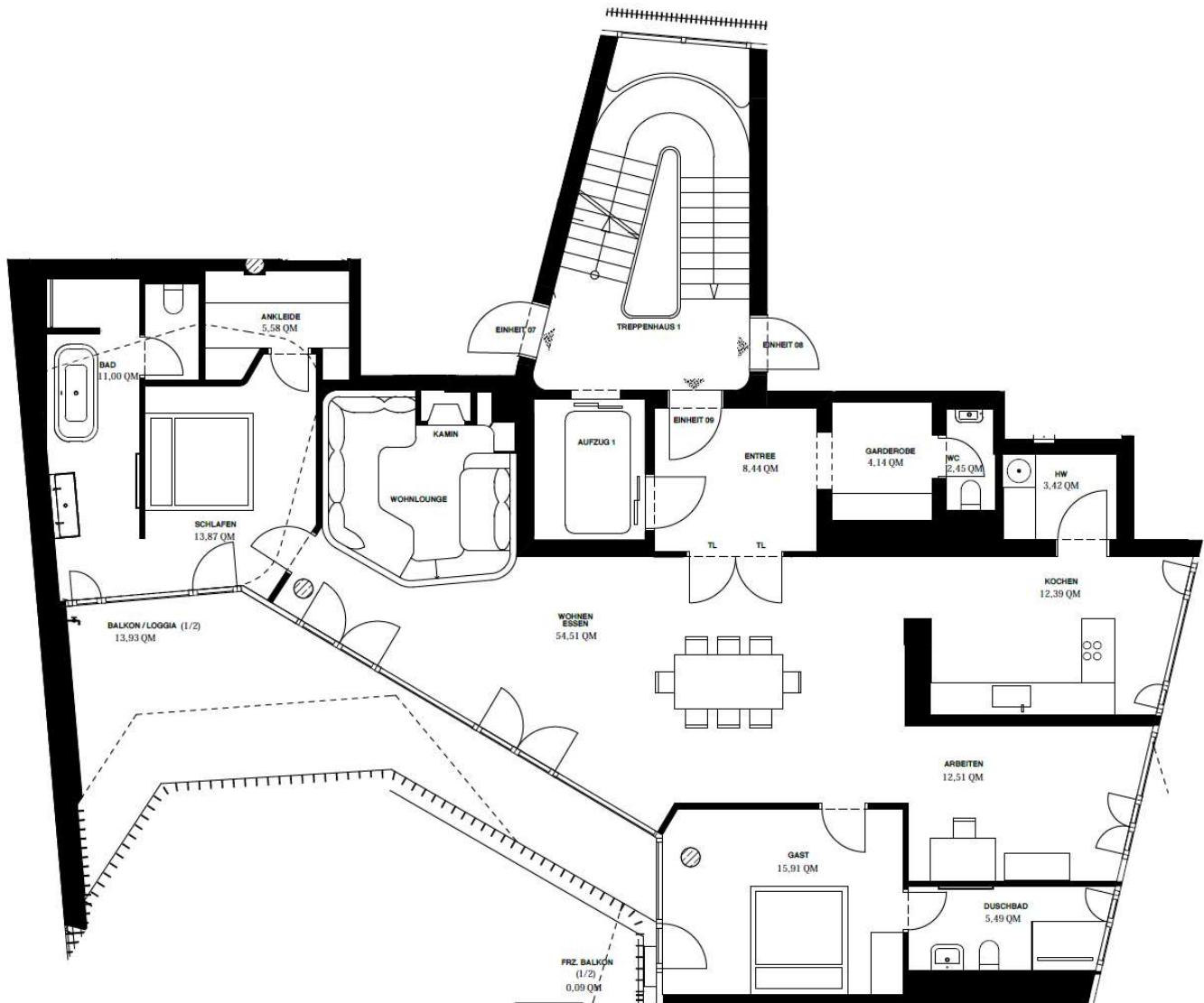
3 The study offers space for a sofa bed to convert the room into a third bedroom if required.





Floor plan

CLAERHOUTIMMOBILIEN





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.