

Pallasstraße 25, 10781 Berlin-Schöneberg

Akazienkiez! Wochenmarkt! Neubaukomfort auf 140 m² in Schöneberger Top-Lage



Ihr Ansprechpartner Tom Claerhout
Telefonnummer +49 170-93 91 760
Mail claerhout@claerhoutimmobilien.de



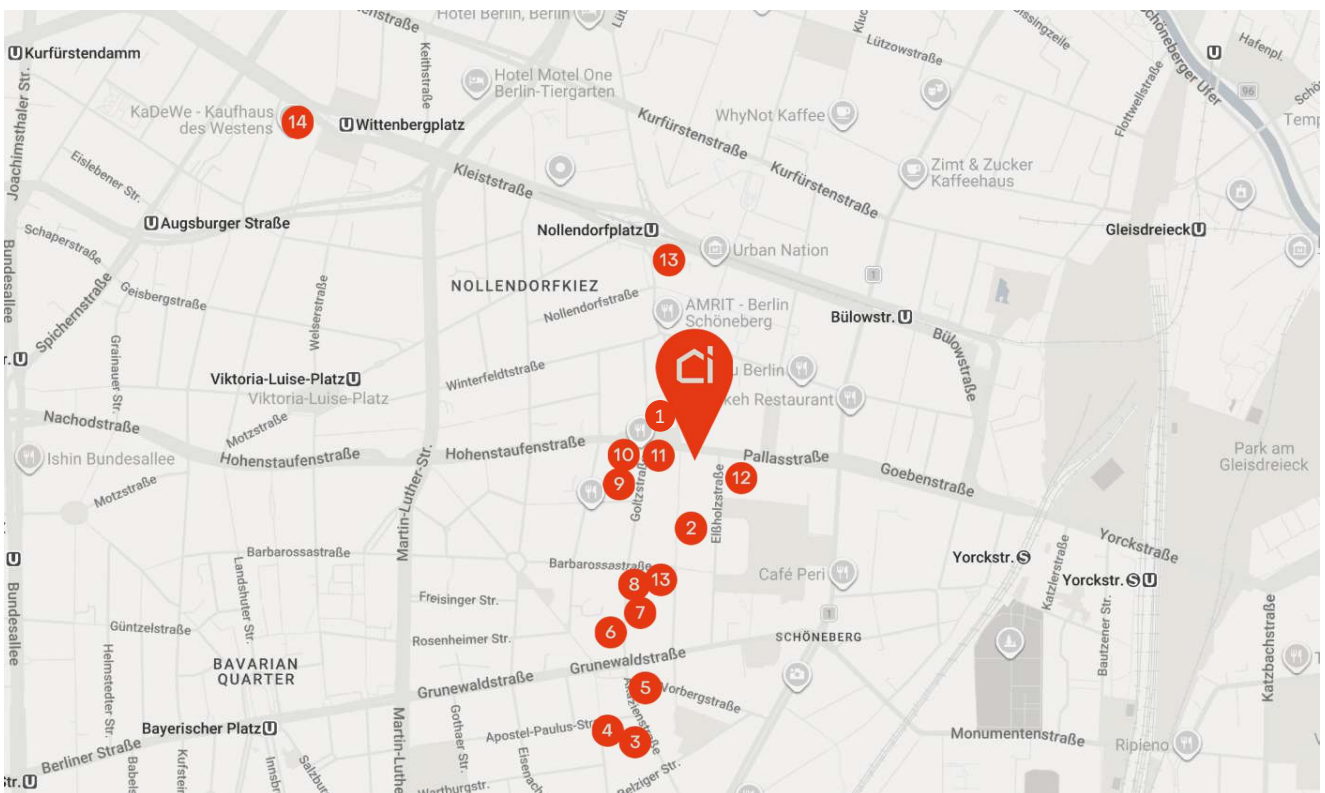
Eckdaten

Objekttyp	Etagenwohnung
Adresse	Pallasstraße 25, 10781 Berlin-Schöneberg
ÖPNV	U1-U2-U3-U4 Nollendorfplatz / U7 Kleistpark (jeweils 9 Gehminuten)
Baujahr	2025
Bauträger	Diamona & Harnisch
Architekt	Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur
Etage	3. OG
Wohnfläche	140 m²
Zimmer	4
Bäder	2,5
Außenbereich	Südbalkon
Einbauküche	Inklusive
Garderobe	Inklusive
Raumhöhe	2,85 m
Kellerabteil	Ja
Fahrstuhl	Ja
Barrierefrei	Ja
Fenster	Holzfenster mit 3-fach Verglasung
Elektrisch bedienbare Jalousien	Ja (alle Fenster)
Fußboden	Eichenholzparkett / Fliesen (Bad)
Heizung	Fußbodenheizung
Heizungsart	Blockheizkraftwerk (Gas)
Energieeffizienzklasse	B
Bezugsfähigkeit	Sofort
Kaufpreis Wohnung	1.390.000,00 €
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz	56.000,00 €
Käuferprovision	Nein



Lage

Rund um die Goltzstraße im Akazienkiez reihen sich die gemütlichen Kaffees, Restaurants und Fachgeschäfte aneinander und auch frische Brötchen gibt es um die Ecke bei der Traditionsbäckerei Johann.



- | | | | |
|---|---|----|---|
| 1 | Winterfeldtplatz (Wochenmarkt) | 8 | Salut! Bar – Klassische und moderne Cocktails |
| 2 | JOHANN Bäckerei | 9 | Sironi La Pizza |
| 3 | DoubleEye Kaffee | 10 | Bonvivant – Bistro mit veganen und vegetarischen Gerichten |
| 4 | Korn Konzept – Gesunde Gerichte und Superfood | 11 | Winterfeldt Schokoladen - Kakaoparadies in einer alten Apotheke |
| 5 | Gasthaus Gottlob | 12 | Sophie-Scholl-Sekundarschule |
| 6 | La Pause – Französische Sandwiches und Salate | 13 | EDEKA |
| 7 | Jones Ice Cream | 14 | KaDeWe |



Lage

Am Winterfeldtplatz vermischen sich urbanes Flair und nachbarschaftliche Lebensqualität auf besondere Weise, was diese Schöneberger Gegend zu einer der beliebtesten Wohnlagen Berlins macht.

1 Auf dem Wochenmarkt am Winterfeldtplatz, der immer mittwochs und samstags stattfindet, werden u.a. saisonales Obst und Gemüse, frischer Fisch, fränkische Fleisch- und Wurstspezialitäten, Käse, Feinkost und Streetfood aus aller Welt angeboten, perfekt also für den Hobbykoch oder für jeden der gerne mal bummelt und stöbert (Foto: Dagmar Schwelle).

2 Vor einigen Monaten hat im Eckladen links vom Hauseingang das Frühstücks- und Brunchlokal „ich lieb's Café“ aufgemacht – besonders verführerisch sind die Pancakes mit weißer Schokolade und Himbeersoße!

3 Die verspielte, fast skulpturale Formsprache der Spreewaldschule trägt unverkennbar die Handschrift des Architekten Hinrich Baller.





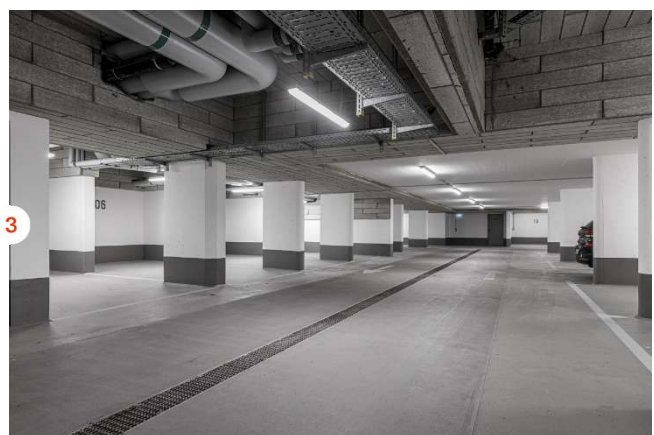
,Wohnung

Der Neubau "Am Winterfeldt" wurde 2025 durch den Bauträger Diamona & Harnisch um einen abgeschlossenen Innenhof fertiggestellt und fügt sich mit seiner klaren Formsprache harmonisch in die gewachsene städtische Umgebung ein.

1 Der mit Grün- und Spielflächen aufwendig gestaltete Innenhof bietet den Bewohnern des Areals einen privaten Rückzugsort mit einer Größe von über 2.600 m² mitten in der Stadt. Ein Müllhäuschen werden Sie im Hof nicht finden - die Müllräume sind zur Straße ausgerichtet.

2 Mit der Natursteinverkleidung am unteren Teil der Gebäudes und der Putzfassade in den oberen Stockwerken zitiert die Architektur den typischen Berliner Stadthausstils, insbesondere der 1920er Jahre durch die Sprossenfenster und die horizontalen Geschossbänder.

3 Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis enthalten und ein Tiefgaragenstellplatz kann für 56.000 € (provisionsfrei) dazu erworben werden. Daneben befinden sich im Untergeschoss auch Fahrradabstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen.





Wohnung

Die im 3. OG befindliche 4-Zimmer-Wohnung ist ideal für Familien, für Paare mit Home-Office-Platzbedarf oder für ältere oder gehbehinderte Eigennutzer die barrierefrei wohnen möchten.

1+2 Das Herzstück der Wohnung bildet der 42 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich mit einer breiten Fensterfront zum großzügigen Südbalkon. Für modernen Wohnkomfort sorgen das Echtholzparkett mit Fußbodenheizung, die 3-fach verglasten Holzfenster mit elektrisch bedienbaren Jalousien und die sehr hohe Schalldämmqualität der Außenwände, Decken und Fenster, während die überdurchschnittliche Raumhöhe von 2,85 m zu einem außergewöhnlichen Raumgefühl beiträgt.

3 Der 11 m² große Südbalkon ist zum begrünten Hof ausgerichtet und erweitert somit den Wohnraum perfekt – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein am frühen Abend.





Wohnung

Die offene Küche macht den Wohn-Ess-Bereich zum natürlichen Treffpunkt der Wohnung - hier wird gemeinsam gekocht, gegessen und getrunken, ob am Esstisch oder um die Kochinsel herum.

1+2 Die offen gestaltete Einbauküche mit hellen, grifflosen Fronten und hochwertigen Elektrogeräten (Backofen, Kochfeld mit integriertem Abzug, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler) ist im Kaufpreis enthalten.

3 Der optimal proportionierte Flurbereich bietet Platz für eine Garderobe, während sich hinter der linken Tür das Gäste-WC verbirgt. Für Sicherheit sorgen die Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstür, die Video-Gegensprechanlage und der Türspion.



CLAERHOUTIMMOBILIEN





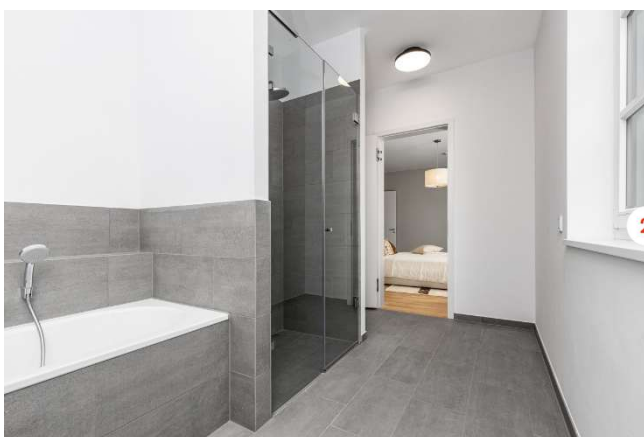
Wohnung

Die komplette Nordseite der Wohnung ist überraschend hell, da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite kein mehrgeschossiges Wohnhaus befindet, was gerade im Masterschlafzimmer und -bad auch zusätzliche Privatsphäre bietet.

1 Das Masterschlafzimmer mit einer Größe von 25 m² ist optimal dimensioniert und verfügt über ein En-Suite Tageslichtbad.

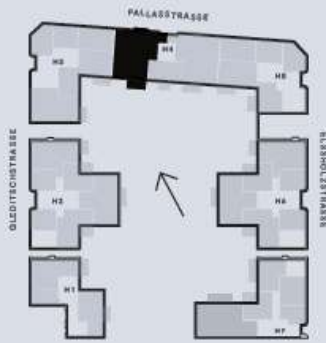
2 Das elegante Masterbad mit großformatigen Fliesen ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet, während sich im geräumigen Gästebad ein 2. Dusche und der Waschmaschinenanschluss befinden.

3 Vom Masterschlafzimmer, vom Masterbad und von einem weiteren Schlaf- oder Arbeitszimmer blickt man auf die schöne St-Matthäus-Backsteinkirche und auf einen Bau des renommierten Architekten Hinrich Baller.





Grundriss



Etage | Floor

3

Zimmer | Rooms

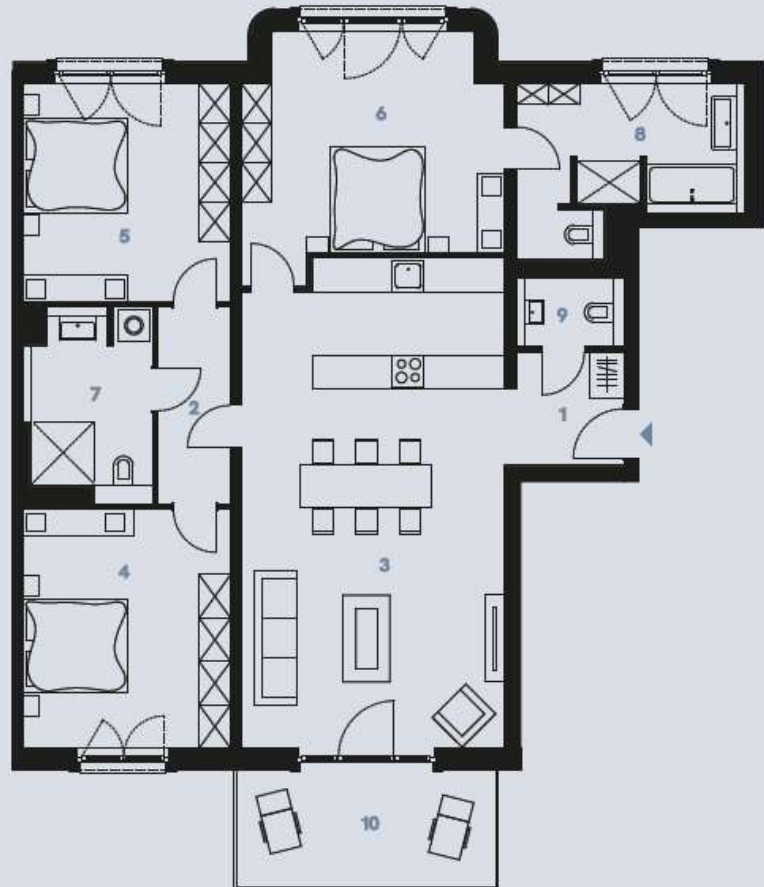
4

Wohnfläche | Living space

140,18 m²

Nutzfläche | Usable area

145,81 m²



1 Diele Hallway	4,65 m ²	5 Schlafen 2 Sleeping Room 2	16,41 m ²	9 WC WC	3,13 m ²
2 Flur Corridor	6,40 m ²	6 Schlafen 3 Sleeping Room 3	24,68 m ²	10 Balkon* Balcony*	11,27 m ²
3 Wohnen/ Essen/ Küche Living/ Dining/ Kitchen	42,11 m ²	7 Bad 1 Bathroom 1	8,11 m ²		
4 Schlafen 1 Sleeping Room 1	17,98 m ²	8 Bad 2 Bathroom 2	11,76 m ²		

* Terrassen & Balkone wurden mit 50% der Nutzfläche in die Wohnfläche eingerechnet. Pläne sind nicht maßstabsgetreu.



Stand: 16. Februar 2026

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.

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.