

Stallschreiberstraße 27, 10179 Berlin-Mitte

Vermietete 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Parkblick – attraktive Kapitalanlage in Mitte!



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



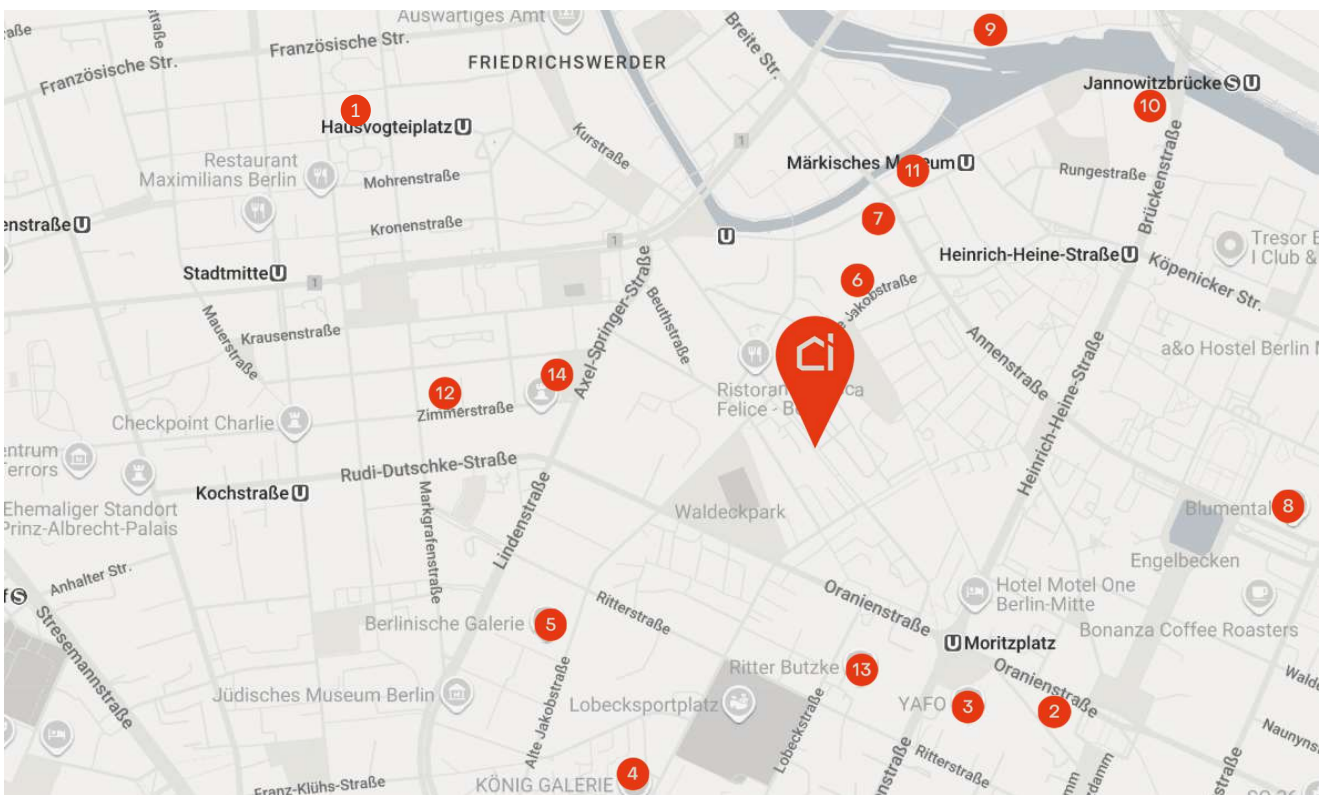
Eckdaten

Objektyp	Etagenwohnung
Adresse	Stallschreiberstraße 27, 10179 Berlin-Mitte
U-Bahn	U8 Moritzplatz / U2 Spittelmarkt (jeweils 7 Gehminuten)
Baujahr	2019
Etage	1. OG
Wohnfläche	47 m²
Zimmer	2
Bad	1
Außenbereich	Balkon
Einbauküche	Inklusive
Raumhöhe	2,80 m
Kellerabteil	Ja
Fahrradst. / Fahrradst.	Ja
Tiefgaragenstellplatz	Optional anmietbar
Fenster	Holzfenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung
Elektrisch bedienbare Jalousien	Sämtliche Fenster
Fußboden	Eichenholzparkett / Fliesen (Bad)
Heizung	Fußbodenheizung
Heizungsart	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Verfügbarkeit	Vermietet
Monatliche Kaltmiete (aktuell)	1.126,00 €
Brutto-Mietrendite (€/m²)	24,1 €/m²
Brutto-Mietrendite (% vom Kaufpreis)	3,42 %
Staffelung	+3,0% p.a.
Kaufpreis	395.000,00 €
Käuferprovision	3,57% Brutto



Lage

Am ehemaligen Mauergrundstück zwischen Mitte und Kreuzberg vermischt sich der diskrete Charm des Diplomaten- und Zeitungsviertels mit der urbanen Energie rund um die Oranienstraße.



- | | | | |
|---|------------------------------|----|--|
| 1 | Gendarmenmarkt / Konzerthaus | 8 | Blumenthal Restaurant & Café |
| 2 | Max & Moritz Restaurant | 9 | Botschaft der Niederlande |
| 3 | Yafo Restaurant | 10 | Botschaft der Volksrepublik China |
| 4 | König Galerie | 11 | Australische Botschaft |
| 5 | Berlinische Galerie | 12 | Portugiesische Botschaft |
| 6 | Konrad Fischer Galerie | 13 | Ritter Butzke / Kreuzwerk / Prince Charles |
| 7 | EVO Fitness | 14 | Axel Springer Zentrale |



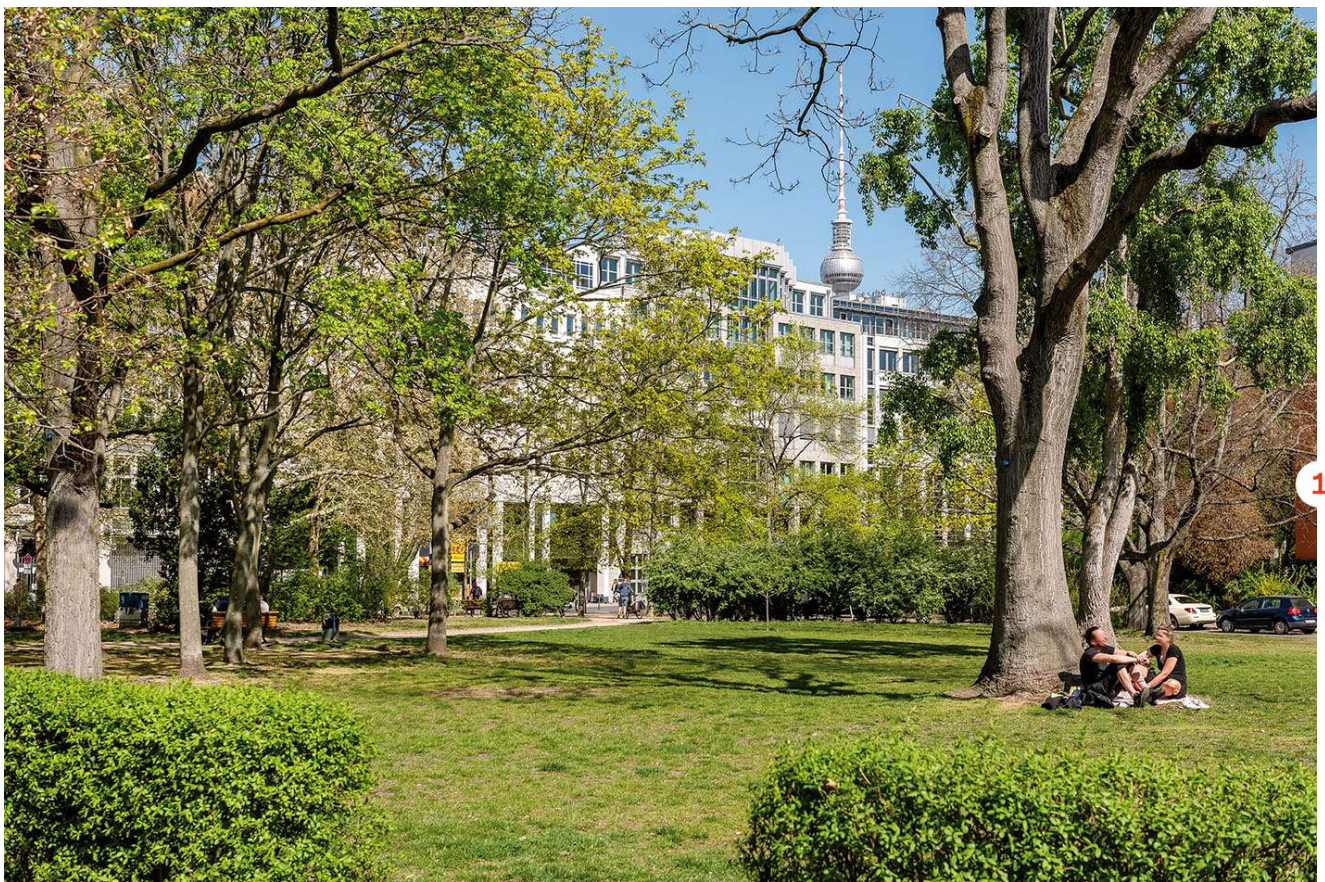
Lage

Die sogenannte Luisenstadt erstreckt sich über Mitte und Kreuzberg und wurde von 1961 bis 1989 durch die Mauer geteilt. Heute bietet sie eine zentrale Wohnlage, die urbanes Leben mit Ruhe verbindet.

1 An dem Ort, wo die im Krieg zerstörte Luisenstadt-Kirche stand, befindet sich heute der Luisenstädtische Kirchpark.

2 Restaurantterrasse im öffentlich zugänglichen Innenhof zwischen der Neuen Grünstraße und der Alten Jakobstraße. Weitere Restaurants wie das altherwürdige Max & Moritz aus 1902 gibt es in der Oranienstraße und im Kaffeehaus Blumenthal unweit vom Engelbecken kann man mit oder ohne Laptop viele gemütliche Stunden verbringen.

3 Die Konrad Fischer Galerie, die seit 2019 in einem ehemaligen Umspannwerk in der Neuen Grünstraße 12 seine Ausstellungen präsentiert, ist eine namhafte Galerie für zeitgenössische Kunst in Berlin.



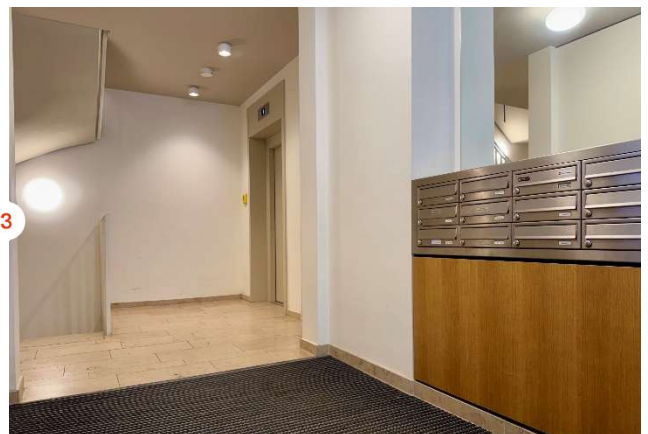


Quartier

Das durch Instone Real Estate in 2019 fertiggestellte Neubau-Quartier "Luisenpark" verbindet zeitgenössische Architektur mit autofreien Grünflächen, die Ruhe und Lebensqualität bieten.

1+2 Der Baukörper in dem sich die Wohnung befindet, zwischen dem Luisenstädtischem Kirchnerpark und dem großzügigen privaten Innenhof, wurde durch Grüntuch Ernst Architekten entworfen, die u.a. für die Sanierung der ehemaligen Jüdischen Mädchenschule in Berlin-Mitte und für den Bau des Wohnquartiers Marthashof im Prenzlauer Berg verantwortlich sind.

3 Sowohl die Wohnung, die sich im 1. OG befindet, als auch das dazugehörige Kellerabteil im Untergeschoss sind stufen- und schwellenfrei über den Aufzug erreichbar. Hochwertige Materialien im hellen Eingangsbereich vermitteln einen einladenden ersten Eindruck.





,Wohnung

Die Wohnung verfügt über einen gut geschnittenen Grundriss mit 2 Zimmern, Flur, Badezimmer und Balkon und ist durch die Ausrichtung beider Zimmer zum Park angenehm hell, ruhig und privat.

1 Die offen gestaltete Einbauküche mit hellen Fronten und integrierten Elektrogeräten (Backofen, Kochfeld, Abzugshaube, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler) fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist im Kaufpreis enthalten.

2 Die dreifach verglasten Fenster zum Balkon, die über eine Dreh-Kipp-Funktion verfügen und mit einem elektrisch bedienbaren Sonnenschutz ausgestattet sind, verleihen dem Wohnzimmer eine angenehme Großzügigkeit.

3 Vom überdachten Balkon mit hochwertigem Holzbelag und modernem Glasgeländer blickt man ins Grüne auf den Luisenstädtischen Kirchpark.



1



2 3





Wohnung

Mitten in der Stadt mit offenem Fenster schlafen? Hier geht das! Die Alte Jakobstraße ist weit weg und unten an der Wohnung verläuft ein Fußweg, der nur von Anwohnern genutzt wird.

1+2 Das knapp 15 m² große Schlafzimmer verfügt durch die großzügige Fensterfront über sehr gute Tageslichtverhältnisse, während der hintere Bereich den perfekten Platz für einen begehbaren Kleiderschrank bietet.

3 Im eleganten Bad mit weißen Wandfliesen zeigt sich die zeitlose und puristische Designsprache von Grüntuch Ernst Architekten. Ein praktisches Detail ist die Ablage bei der bodengleichen Rainshower-Dusche mit Glastrennwand und -tür. Zur Badausstattung gehören weiterhin ein Handtuchheizkörper, ein Waschbecken mit Armaturen von Hansgrohe und ein großer Spiegel. Im Bad befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss.





Grundriss

Parkside Houses

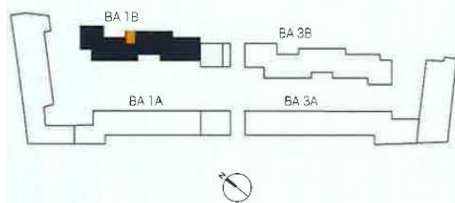
Das Quartier Luisenpark Berlin-Mitte

BA 1B, Haus 2, 1.Obergeschoss

Wohnung 31 (T2-E1-5)

Wohnen/Essen/Kochen	19,4 m ²
Zimmer	14,6 m ²
Bad	6,4 m ²
Flur	4,3 m ²
Balkon	2,0 m ² (4,0 m ²)

SUMME	46,7 m²
--------------	---------------------------



M CA. 1:100 @ DIN A4





Stand: 5. 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.