

Stallschreiberstraße 27, 10179 Berlin-Mitte

Tenanted 2-room new-build apartment with park view – attractive investment in Mitte!



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



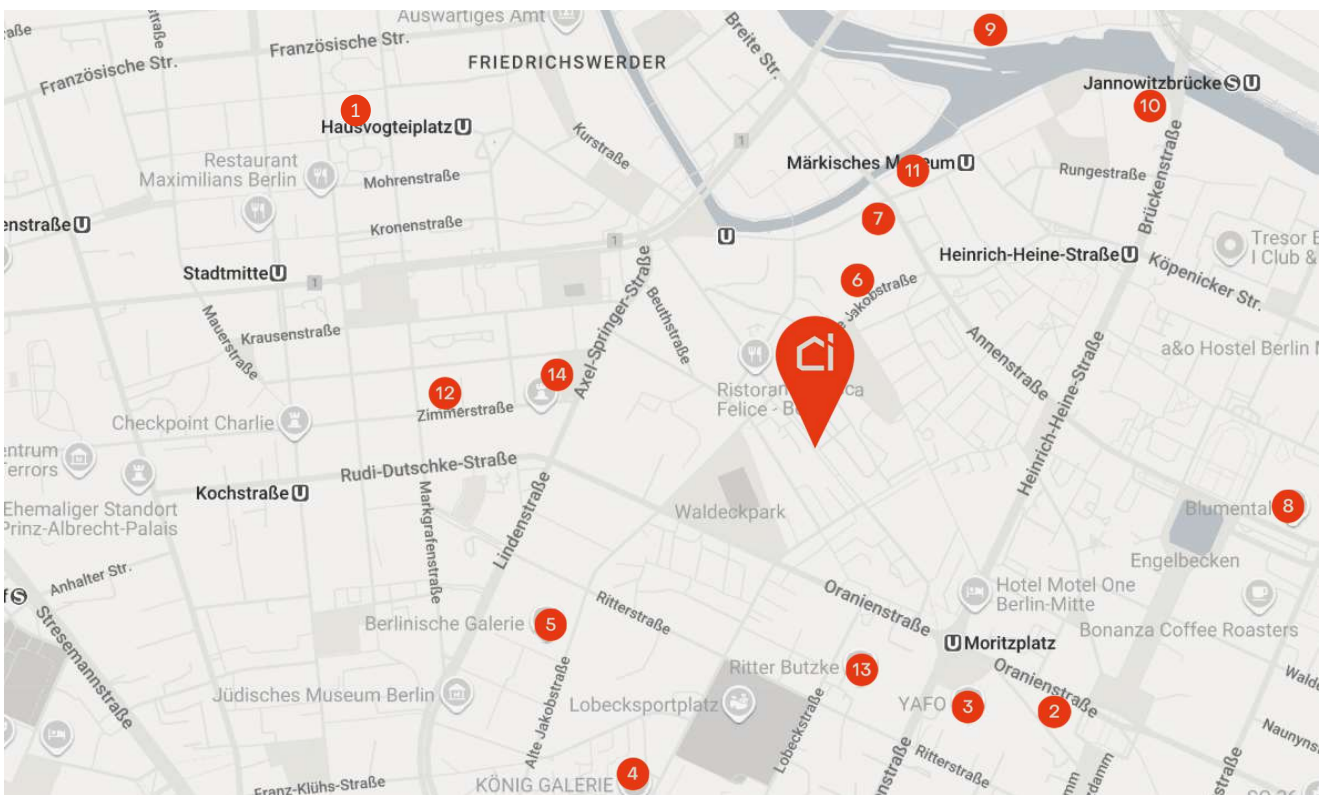
Key data

Property type	New-build apartment
Address	Stallschreiberstraße 27, 10179 Berlin-Mitte
Metro	U8 Moritzplatz / U2 Spittelmarkt (both 7 minutes' walk)
Year of construction	2019
Floor	1st floor
Surface	47 m²
Number of rooms	2
Number of bathrooms	1
Outside area	Balcony
Built-in kitchen	Included
Ceiling height	2.80 m
Basement cellar	Yes
Elevator	Yes
Underground car parking	Can optionally be rented
Windows	Wooden windows with heat-insulating glazing
Blinds	Yes (electrically controlled vertical awnings)
Flooring	Oak parquet / Tiling (bathroom)
Heating	Underfloor heating
Type of heating	District heating
Energy efficiency class	B
Availability	Tenanted
Monthly cold rent (current)	1,126.00 €
Gross rental yield (€/m²)	24.1 €/m²
Gross rental yield (% of purchase price)	3.42 %
Cold rent increase	+3.0% p.a.
Purchase price	395,000.00 €
Buyer's commission	3.57% incl. VAT



Location

On the former site of the Berlin Wall between Mitte and Kreuzberg, the discreet charm of the diplomatic and newspaper district blends with the urban energy around Oranienstraße.



- | | | | |
|---|------------------------------|----|--|
| 1 | Gendarmenmarkt / Konzerthaus | 8 | Blumenthal Restaurant & Café |
| 2 | Max & Moritz Restaurant | 9 | Embassy of the Netherlands |
| 3 | Yafo Restaurant | 10 | Embassy of the People's Republic of China |
| 4 | König Galerie | 11 | Australian Embassy |
| 5 | Berlinische Galerie | 12 | Portuguese Embassy |
| 6 | Konrad Fischer Galerie | 13 | Ritter Butzke / Kreuzwerk / Prince Charles |
| 7 | EVO Fitness | 14 | Axel Springer HQ |



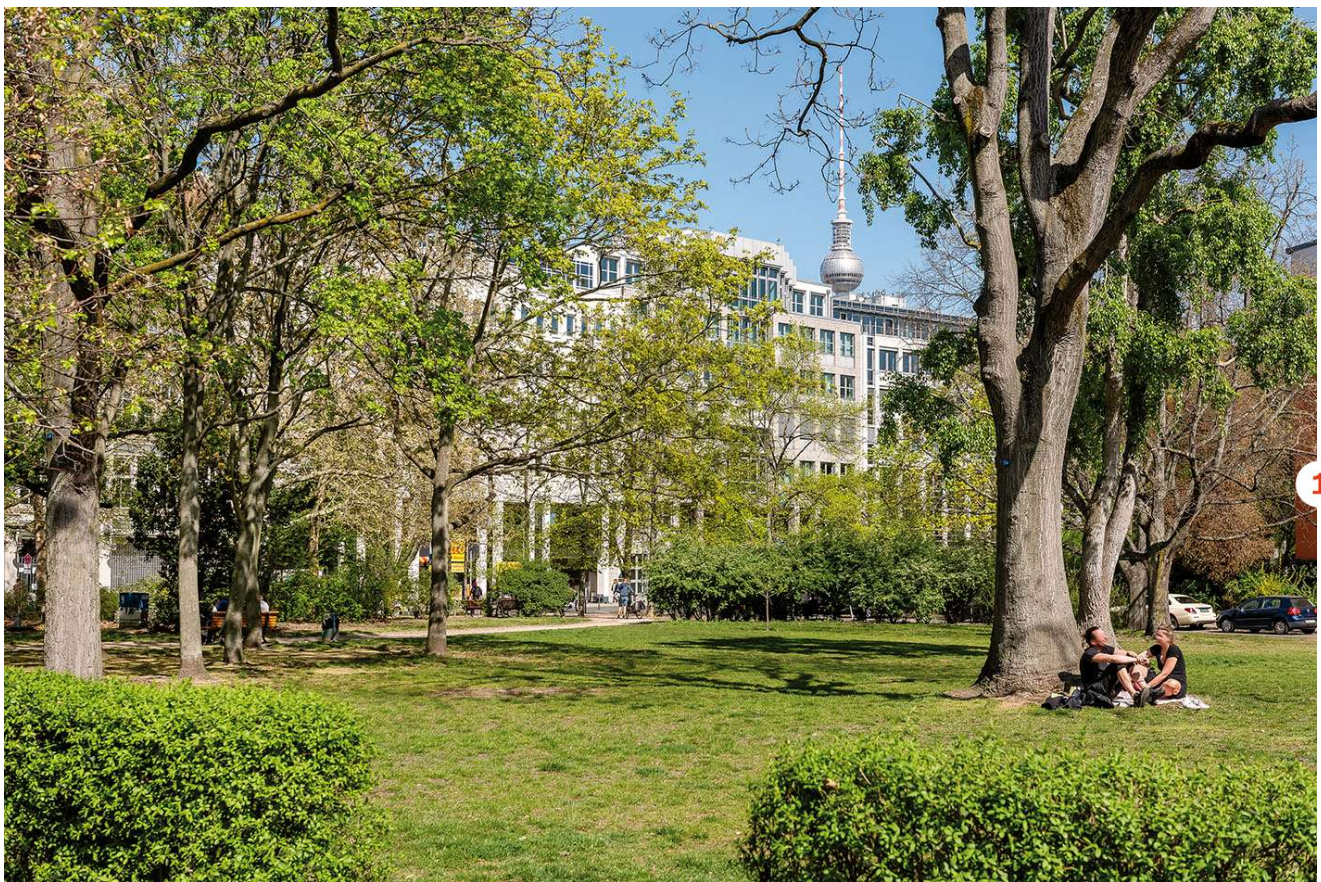
Location

The so-called Luisenstadt stretches across Mitte and Kreuzberg and was divided by the Berlin Wall from 1961 to 1989. Today, it offers a central residential location that combines urban life with tranquility.

1 The Luisenstadt Church Park is located on the site where the Luisenstadt Church, destroyed during the war, once stood.

2 Restaurant terrace in the public courtyard between Neue Grünstraße and Alte Jakobstraße. Other restaurants, such as the venerable Max & Moritz, dating back to 1902, can be found on Oranienstraße, and at Kaffeehaus Blumenthal, not far from Engelbecken, you can spend many pleasant hours with or without your laptop.

3 The Konrad Fischer Gallery, which has been presenting its exhibitions in a former substation at Neue Grünstraße 12 since 2019, is a renowned gallery for contemporary art in Berlin.



1

CLAERHOUTIMMOBILIEN



2 3



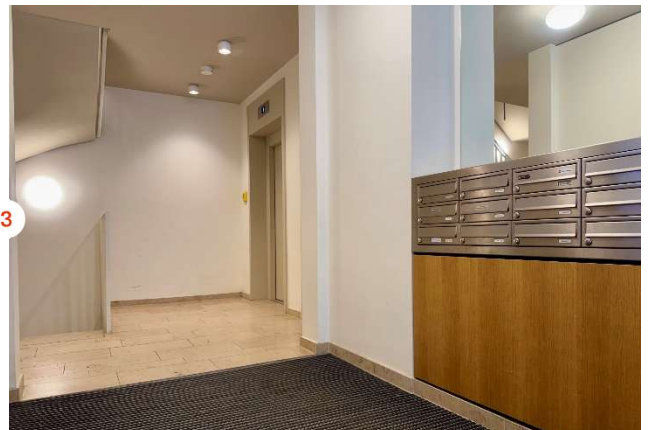


Architecture

The new “Luisenpark” neighborhood, completed by Instone Real Estate in 2019, combines contemporary architecture with large car-free green spaces offering tranquillity and high quality of life.

1+2 The building in which the apartment is located, between Luisenstädtischer Kirchpark and the spacious private courtyard, was designed by Grüntuch Ernst Architects, who were responsible for the renovation of the former Jewish girls' school in Berlin-Mitte and the construction of the Marthashof residential quarter in Prenzlauer Berg, among other projects.

3 Both the apartment, located on the first floor, and the associated basement storage unit in the basement are accessible via elevator without steps or thresholds. High-quality materials in the bright entrance area create a welcoming first impression.





Apartment

The apartment has a well-designed floor plan with 2 rooms, a hallway, bathroom, and balcony. Both the living room and the bedroom are park-facing, making the flat pleasantly bright, quiet, and private.

1 The open-plan fitted kitchen with light-colored fronts and integrated appliances (oven, hob, extractor hood, fridge-freezer, dishwasher) blends harmoniously into the living area and is included in the purchase price.

2 The triple-glazed windows to the balcony, which have a tilt-and-turn function and are equipped with electrically operated blinds, lending the living room a pleasant feeling of spaciousness.

3 From the covered balcony with high-quality wood flooring and modern glass railings, you can look out onto the greenery of Luisenstadt Church Park.



1

CLAERHOUTIMMOBILIEN



2 3





Apartment

Sleeping with the windows open in the middle of the city? Here you can! The building is set back from the street and there is a footpath below the apartment that is only used by residents and locals.

1+2 The bedroom, measuring just under 15 m², enjoys excellent natural light thanks to its generous window front, while the rear area offers the perfect space for a walk-in closet.

3 The elegant bathroom with white wall tiles reflects the timeless and purist design language of Grüntuch Ernst Architects. A practical detail is the shelf next to the floor-level rain shower with glass partition and door. The bathroom also features a towel radiator, a washbasin with Hansgrohe fittings, and a large mirror. The washing machine connection is also located in the bathroom.





Floor plan

Parkside Houses

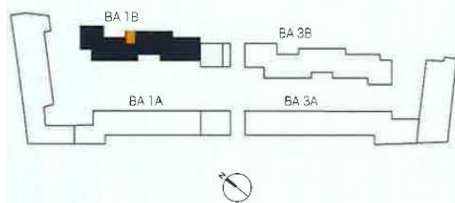
Das Quartier Luisenpark Berlin-Mitte

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





Last updated: 5th February 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.