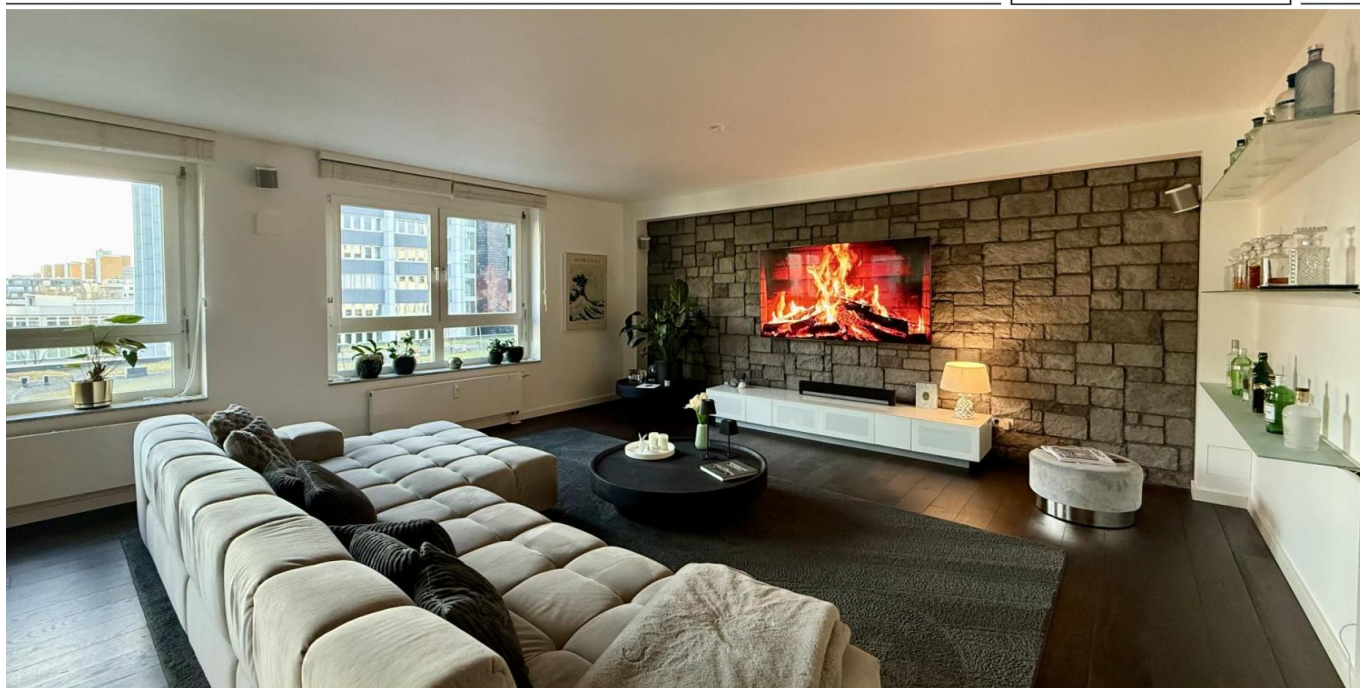


Berlin – Kreuzberg

## Exklusives Stadtpartment mit luxuriöser Ausstattung in zentraler Spitzenlage

Objektnummer: 26136001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Auf einen Blick

|              |                                     |                            |                                                                           |
|--------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26136001                            | Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 112 m²                          | Wohnung                    | Apartment                                                                 |
| Etage        | 4                                   | Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,35 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                                   |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1                                   |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                                   |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1999                                | Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf) | Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 71.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.12.2030 | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1999          |

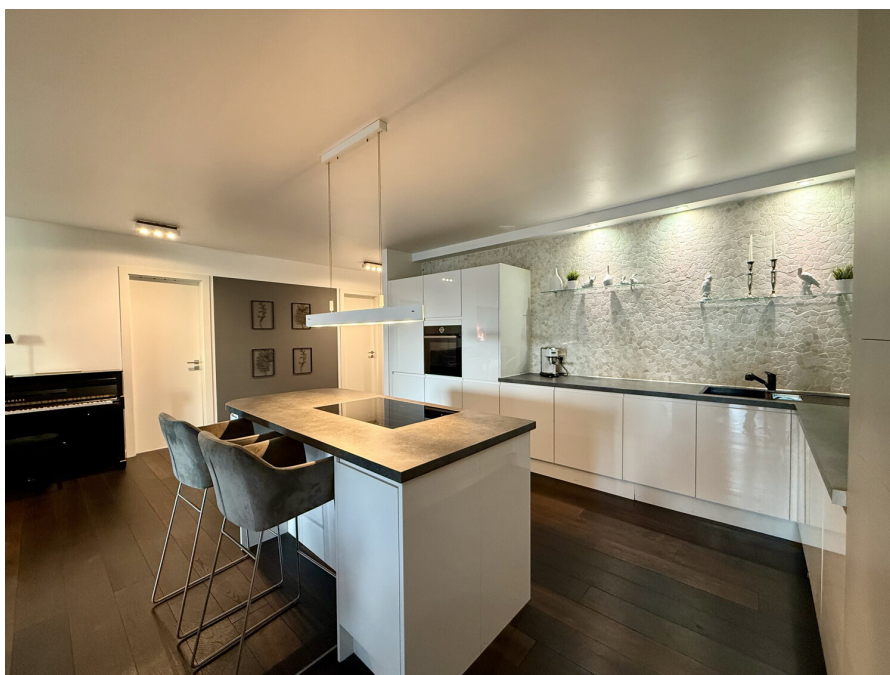
Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster -  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com) | 030 - 20 63 39 92 0

Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Die Immobilie



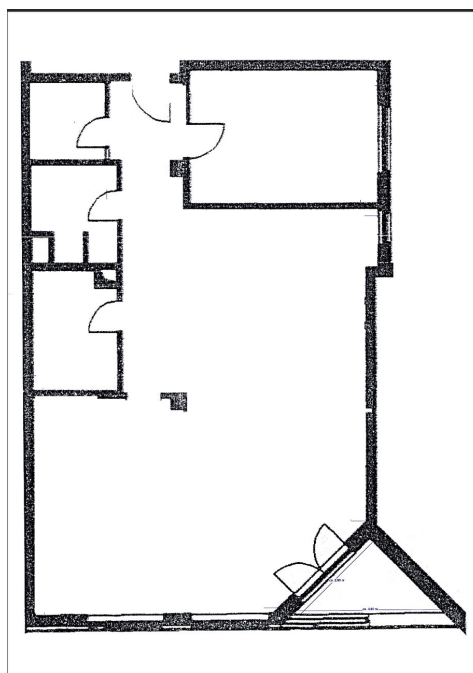
Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Ein erster Eindruck

Diese modern gestaltete Wohnung besticht durch eine großzügige, offene Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die ein stilvolles und zugleich komfortables Wohngefühl vermittelt. Offiziell verfügt die Wohnung über zwei Zimmer und zwei Badezimmer, bietet jedoch durch ihre Struktur die Möglichkeit, wieder in drei Schlafzimmer unterteilt zu werden – wie es im ursprünglichen Grundriss vorgesehen war. Die Fläche ist flexibel nutzbar und eignet sich daher ideal für unterschiedliche Lebenssituationen. Das Wohnhaus selbst ist mit einem Aufzug ausgestattet, was den Zugang zur Wohnung besonders bequem und komfortabel macht.

Beim Betreten fällt sofort der weitläufige, offene Charakter der Wohnung auf. Der dunkle Echtholzboden zieht sich durchgehend hindurch und verleiht den Räumen Tiefe und Eleganz. Große Fensterflächen sorgen tagsüber für viel Licht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Wohnbereich ist sehr großzügig gestaltet und bietet viel Platz für eine große Sofalandschaft, die harmonisch in das Gesamtbild eingebettet ist. Die ruhige Farbgebung und die modernen Lichtakzente erzeugen ein hochwertiges und zugleich gemütliches Ambiente.

Der Essbereich schließt sich fließend an und bildet mit seiner akzentuierten Wandgestaltung, den warmen Leuchten und dem massiven Holztisch einen einladenden Mittelpunkt für gemeinsame Abende. Von hier aus ergibt sich ein schöner Blick auf den Balkon, der mit Holzdielen, Sitzbank und Pflanzen zu einem kleinen, privaten Rückzugsort gestaltet wurde.

Die offene Küche präsentiert sich hell, modern und hervorragend ausgestattet. Klare Linien, Hochglanzfronten und eine durchdachte Anordnung der Arbeitsflächen machen sie zu einem funktionalen und optischen Highlight. Eine Kochinsel bildet den Übergang zum Wohnbereich und macht die Küche zu einem kommunikativen Treffpunkt.

Beide Badezimmer wurden stilvoll und hochwertig gestaltet. Großformatige Fliesen, moderne Waschtische, wandhängende WCs sowie eine großzügige Walk-In-Dusche unterstreichen den gehobenen Anspruch. Die Beleuchtung ist harmonisch integriert und sorgt für eine entspannte Atmosphäre, die an ein kleines Wellnessrefugium erinnert.

Das Schlafzimmer folgt dem klaren, modernen Stil der Wohnung. Dezent Farbtöne, strukturierte Wandflächen und die stimmungsvolle Beleuchtung schaffen eine ruhige, private Zone zum Erholen. Der Raum ist großzügig geschnitten und bietet verschiedene Möglichkeiten der Möblierung.

Der gesamte Verlauf der Wohnung wirkt durchdacht und harmonisch. Schon der Blick vom Eingangsbereich zeigt, wie offen und fließend die Räume miteinander verbunden sind. Diese besondere Großzügigkeit ermöglicht es gleichzeitig, die ursprüngliche Aufteilung mit einem dritten Schlafzimmer wiederherzustellen, ohne den Charakter der

Wohnung zu verändern.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als modernes, elegantes Zuhause, das durch seine hochwertige Ausstattung, die klare Gestaltung und die flexible Nutzungsmöglichkeit überzeugt. Sie ist ideal für Paare, stilbewusste Singles oder Familien, die Wert auf ein offenes Wohnkonzept und eine anspruchsvolle Wohnatmosphäre legen.

Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im südlichen Bereich von Berlin-Mitte und liegt damit in einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen der Hauptstadt. Trotz der zentralen Position bietet das direkte Umfeld eine angenehm ruhige und gepflegte Atmosphäre, geprägt von breiten Wegen, kleinen Grünflächen und der unmittelbaren Nähe zur Spree. Diese Kombination aus urbaner Eleganz und entspannter Wohnqualität macht die Lage besonders attraktiv.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu einigen der bedeutendsten und schönsten Orten Berlins. In wenigen Minuten erreicht man den Gendarmenmarkt, einen der architektonisch eindrucksvollsten Plätze Europas und ein kultureller Mittelpunkt mit exquisiten Restaurants, historischen Gebäuden und klassischem Flair. Ebenso bequem erreichbar ist die Mall of Berlin, eines der größten und vielseitigsten Einkaufszentren der Stadt, das eine breite Auswahl an internationalen Marken, Boutiquen und kulinarischen Angeboten bietet.

Auch die alltägliche Versorgung ist hervorragend gesichert: Mehrere Supermärkte – von klassischen Ketten bis hin zu hochwertigen Feinkostanbietern – liegen fußläufig entfernt. Ergänzt wird dies durch Bäckereien, Apotheken, Drogerien sowie kleine Spezialgeschäfte für den täglichen Bedarf. Wer Gastronomie schätzt, findet in der Umgebung zudem ein vielfältiges Angebot an Cafés, modernen Restaurants und Bars.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. In kurzer Entfernung befinden sich mehrere Buslinien sowie eine nahegelegene S-Bahn-Station, die eine schnelle Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie dem Alexanderplatz, Potsdamer Platz oder dem Hauptbahnhof ermöglicht. Trotz der Nähe zum urbanen Leben bietet das Wohnquartier eine angenehm ruhige Rückzugsmöglichkeit – eine seltene Kombination im Herzen Berlins.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als exklusiver und ausgewogener Wohnstandort, der urbanen Komfort, kulturelle Highlights und erstklassige Einkaufsmöglichkeiten auf einmalige Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Pötter

---

Französische Straße 14, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)