Berlin – Kreuzberg

Sensationsblick über Kreuzberg - luxuriöses Apartment

Objektnummer: 25104007

KAUFPREIS: 249.800 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 43 m² • **ZIMMER:** 1.5

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

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

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25104007
Wohnfläche	ca. 43 m²
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Etage	5
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	249.800 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.01.2029
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	136.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

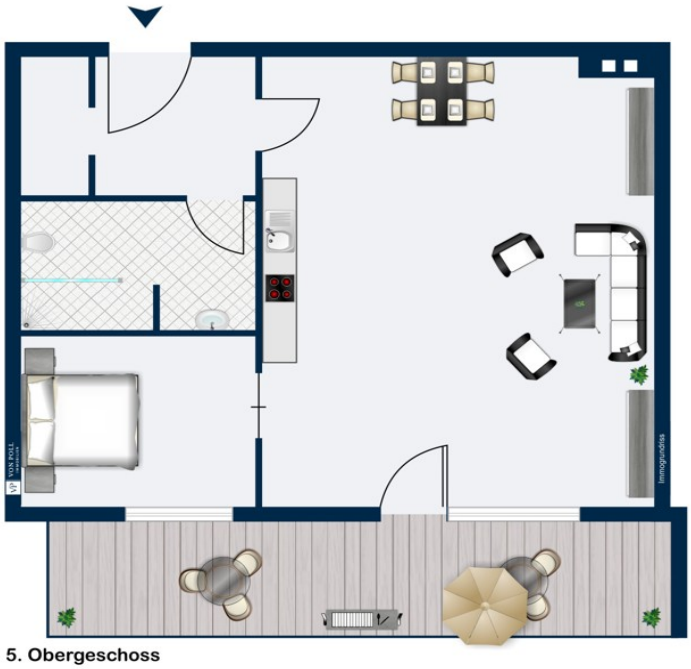
Die Immobilie

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Grundrisse



5. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Ein erster Eindruck

Atemberaubender Blick - luxuriöses Apartment

Dieses luxuriös sanierte Apartment liegt in einem der wohl urbansten Kieze der Stadt - mitten in Kreuzberg, in fußläufiger Nähe zum Bergmannkiez, dem Kreuzberg, aber auch nicht weit zum Tempelhofer Feld.

Mit dem Aufzug in die 5.Etage und es öffnet sich ein Refugium von Licht und Leichtigkeit. Der Flur mit seinem begehbaren Kleiderschrank oder Garderobe, so wie Sie es nutzen möchten, gibt den Weg frei zum einen in den Wohnbereich und geradeaus in das moderne Bad. Die hellen Mosaikfliesen stehen im Kontrast mit den Fußbodenfliesen in Holzoptik. Vervollständigt wird das Ensemble mit dem großen viereckigen Waschtisch mit seinen schwarzen Unterbaumöbeln.
Auf die Walk-In-Dusche wird besonders verwiesen. Glasbausteine in der seitlichen Trennwand und die Glastür sorgen für viel Licht in der über 1,30 m langen Dusche. Das besondere Erlebnis ist die vorhandene Regendusche.

Das Wohnzimmer wird durch die Fensterfront und die Balkontür sonnendurchflutet. Das helle Parkett lässt den Raum leicht erscheinen, das Raumgefühl ist einzigartig.
Hier befindet sich auch die Pantry-Kücheneinheit; klein, aber fein im schlichten anthrazit, aber mit Mosaikfliesen als Fliesenspiegel. Cerankochfeld, Mikrowelle, Kühleinheit und Edelstahlspüle sind vorhanden und laden ein.
Das Schlafzimmer, abgeteilt mit einer satinierten Glasschiebetür, verfügt ebenfalls über ein Fenster zum Balkon. Damit hat man einen intimen Bereich, der auch bei einem Spontanbesuch vor "fremden" Blicken geschützt ist.

Wohl aber das Highlight ist der über 7 m lange Balkon in Süd-Ausrichtung mit einem atemberaubenden Blick auf die umliegenden Gründerzeithäuser mit Ihren Türmchen. Stückelementen, Erkern und den reichlichen Verzierungen und Facetten. Die großzügigen Straßenführungen mit Ihren alten Alleebäumen lassen alles ringsum grün erscheinen. Die Türme der St. Bonifatius Kirche mit den kupfernen Dächern und das roten Klinkermauerwerk sind ein Spiegelbild sakraler Architektur.

Wichtig auch Mustafas-Gemüse-Kebab (DAS Berliner Original) Curry-36 befinden sich gleich um die Ecke. Urbanes Leben, Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte - alles kann von hier aus fußläufig erreicht werden und die U-Bahn (U6 und U7) liegt vor den Füßen. Ein paar Schritte weiter auch die legendäre U1 und die U3.

Verschiedenste Buslinen ergänzen den ÖPNV.

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Ausstattung und Details

Bad im modernen Design (Mosaikfliesen) und Riesendusche
Küche mit Mikrowelle, Ceranherd, Edelstahlspüle, Kühlschrank
Wohnzimmer mit Parkett
Schlafzimmer mit satanierter Glasschiebetür
riesiger Balkon nach Süden zum Kreuzberg
Der dazugehörige Keller kann ggf. gegen einen Stellplatz im Innenhof getauscht werden.

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Alles zum Standort

Kreuzberg wurde 1920 aus der Tempelhofer Vorstadt, der oberen Friedrichsvorstadt, der südlichen Friedrichstadt und einem großen Teil der Luisenstadt gebildet und wurde nach dem im heutigen Viktoriapark liegenden Kreuzberg benannt. Noch heute findet man dort große zusammenhängende Gründerzeitviertel.

Der Bezirk gehört zu einem der am dichtesten besiedelten Ortsteile in Berlin, welches aus dem verfolgten Bauprinzip größtmöglicher Bebauungsdichte aus der Gründerzeit hervorgeht.

Zudem bietet Kreuzberg ein großes Angebot an Institutionen, Parks und Bauten. Der Viktoriapark mit angelegtem Wasserfall und der höchsten natürlichen Erhebung der Berliner Innenstadt, aber auch der Park am Gleisdreieck und viele mehr, bieten einen perfektem Ort zum Rückziehen aus den belebten Straßen.

Der Bergmannkiez ist eine Ortslage im Berliner Ortsteil Kreuzberg, namensgebend ist dafür die zentral gelegene Bergmannstraße, um welche sich viele erhaltene Gebäude aus der Zeit 1900 befinden. Dieses homogene Wohnviertel wurde bis dahin weitgehend landwirtschaftlich genutzt und nach und nach planmäßig erschlossen.

Der Kiez wird durch vier U-Bahnhöfe der Linie U6 und U7, wie zum Beispiel U-Bahnhof Mehringdamm oder U-Bahnhof Gneisenaustraße erschlossen und bietet neben öffentlichen Einrichtungen auch viele kulturelle Angebote. Außerdem befindet sich in Kreuzberg auch ein S-Bahnhof, der Anhalter Bahnhof, wo sowohl die S1 und S2 als auch die Linien S25 und S26 halten.

Heute ist der Bergmannkiez einer der angesagtesten und hippesten und am meisten nachgefragtesten Wohnquartiere der Stadt.

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, …) vorliegen.

Objektnummer: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin
Tel.: +49 030 - 66 52 70 00
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com