

Berlin

# Lichtdurchflutete Maisonette-Altbauwohnung in sehr begehrter Lage am Marheinekeplatz im Bergmannkiez

Objektnummer: 26104003



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

**KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin**

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

**Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26104003	Kaufpreis	555.000 EUR
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	4	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2012
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1897		

**Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>114.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.07.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2003</b>

Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading REAL ESTATE  
CORPORATION  
OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln



**Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutete Maisonette-Altbauwohnung in sehr begehrter Lage am Marheinekeplatz im Bergmannkiez - Zum Verkauf steht eine ca. 74 m<sup>2</sup> große zweieinhalb Zimmer Eigentumswohnung mit zwei Balkonen in sehr gefragter und zentraler Lage von Berlin Kreuzberg. Das Mehrfamilienhaus befindet in einem der gefragtesten Areale in Berlin, welche mit charmanten Restaurants, außergewöhnlichem Einzelhandel und stilvollen Bars lockt. Die Wohnung überzeugt mit sehr ruhiger Lage im Hinterhaus. Das Mehrfamilienhaus welches 1900 in massiver Bauweise errichtet wurde ist optisch ansprechend und in einem gepflegtem Zustand. Der Innenhof ist einladend angelegt und bietet Platz für das Abstellen von Fahrrädern.

Eine Besonderheit ist, dass die Wohnung über zwei separate Eingänge verfügt und auf beiden Etagen mit Balkon ausgestattet ist.

Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> im vierten und im fünften Obergeschoss verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt zweieinhalb Zimmern. Die Böden sind mit lackierten Dielen und Fliesen in den Bädern belegt. Die offene Einbauküche samt der elektrischen Geräte bleibt in der Wohnung für den neuen Eigentümer. Die Wohnung unterteilt sich in Flur, Gäste-WC, Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon. Über eine Wendeltreppe gelangt man in die zweite Etage, diese unterteilt sich in Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer und Balkon sowie Zugang zum halben Zimmer (bisher Ankleidezimmer) mit separater Wohnungseingangstür. Abgerundet wird diese Wohnung durch unvergessliche Aussichten, denn von den Balkonen lässt sich das bunte Treiben vor der Marheineke Markthalle beobachten.

Im Keller befinden sich zwei zur Wohnung gehörende Kellerabteile als Stauraum.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Sportplätze sowie Restaurants, Cafés und kleine Bars als auch der beliebte Marheinekeplatz und die Markthalle befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Gebiet um die Immobilie lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und das naheliegende Tempelhofer Feld kann im Sommer für erholsame Stunden im Freien genutzt werden. Zahlreiche sportliche Aktivitäten können hier ausgeübt werden. Eine weitere Besonderheit sind die ausgewiesenen Grillflächen, die auf dem Tempelhofer Feld in unmittelbarer Wohnungsnähe zur Verfügung stehen.

Die Wohnung ist unvermietet und steht zur individuellen Selbstnutzung bereit. Für weitere Informationen zur Immobilie melden Sie sich gern!

**Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

### **AUSSTATTUNG:**

- am Marheinekeplatz im Bergmannkiez
- sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- angesagte Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung
- Gepflegte Wohnanlage
- stillvolles Altbautreppenhaus
- zwei separate Eingänge
- Maisonette-Wohnung
- Gäste-WC
- offene Einbauküche
- Dielenboden

**Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin**

## **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.**

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

**Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin**

## Weitere Informationen

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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Objektnummer: 26104003 - 10965 Berlin**

## **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](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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