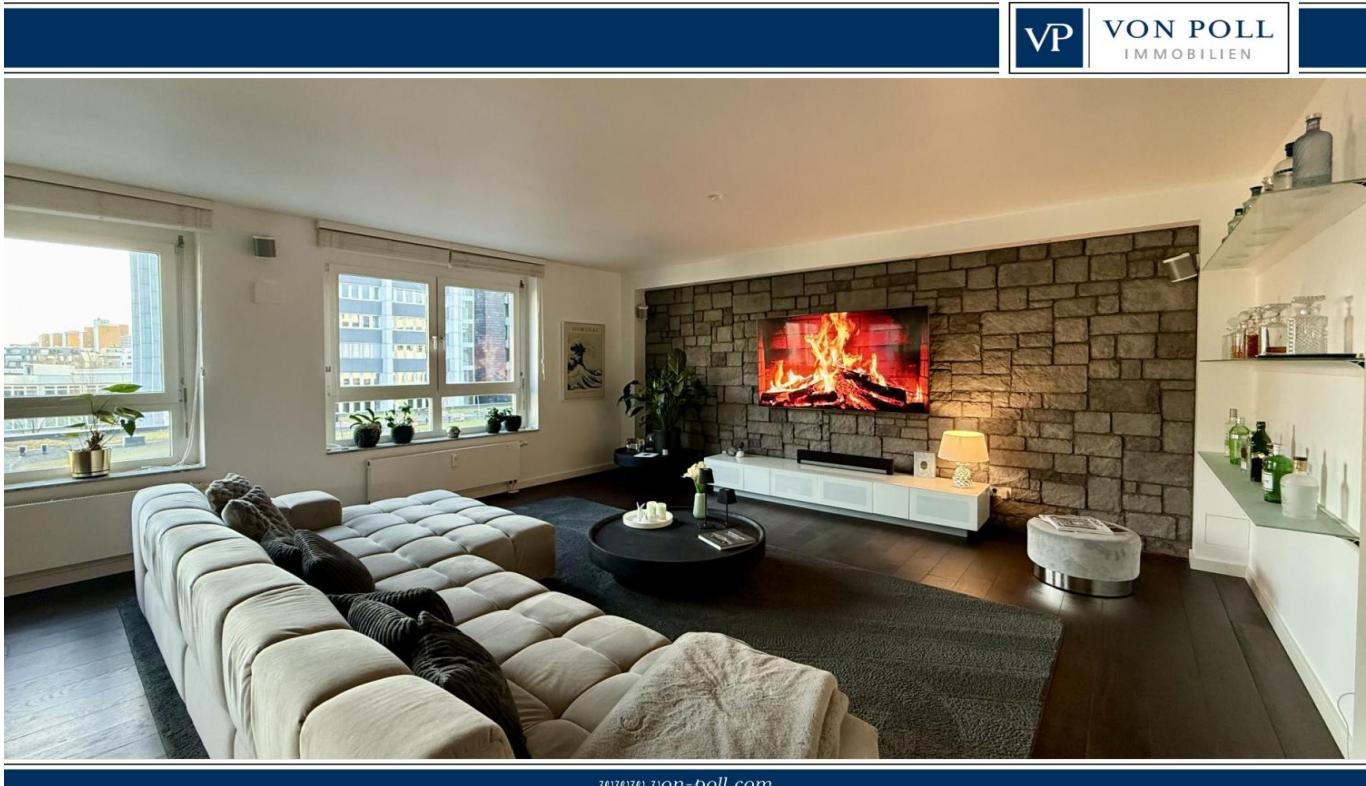


Berlin – Kreuzberg

Exklusives Stadtapartment mit luxuriöser Ausstattung in zentraler Spitzenlage

Property ID: 26136001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

At a glance

Property ID	26136001	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 112 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,35 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1999		
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)		

Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	71.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.12.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1999

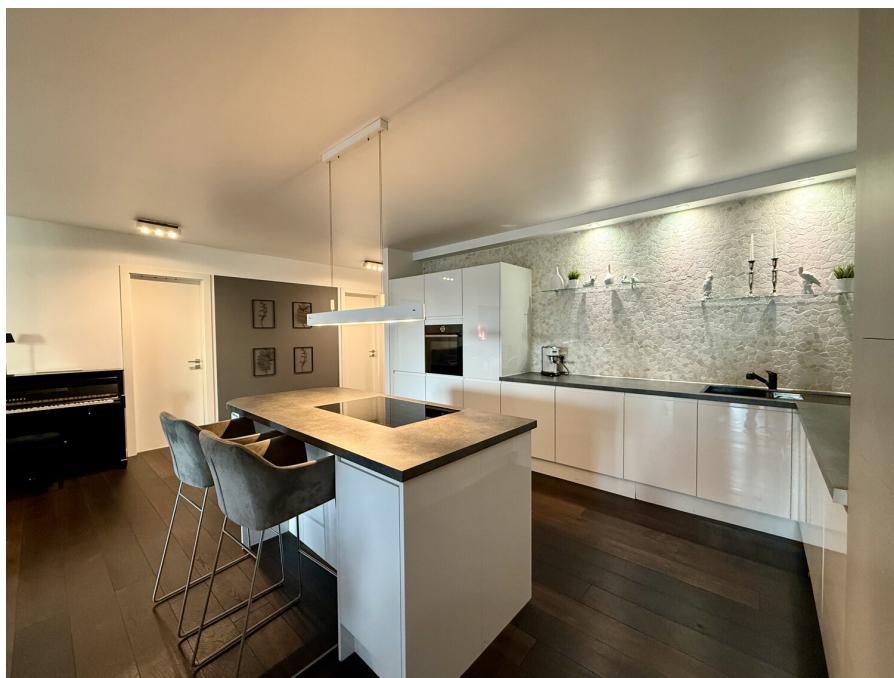
Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

The property



Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

The property



Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | berlin.mitte@von-poll.com | 030 - 20 63 39 92 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin - mitte

Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

The property



Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

The property



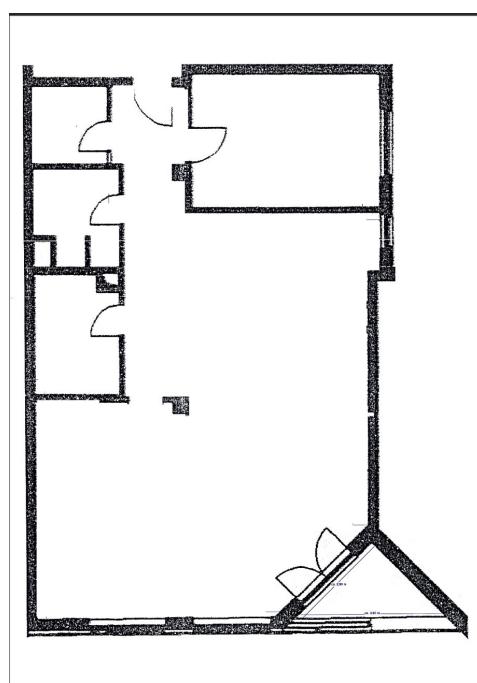
Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

The property



Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

The property



Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

A first impression

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. Dezenten 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.

Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

All about the location

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.

Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Pötter

Französische Straße 14, 10117 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0
E-Mail: berlin.mitte@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com