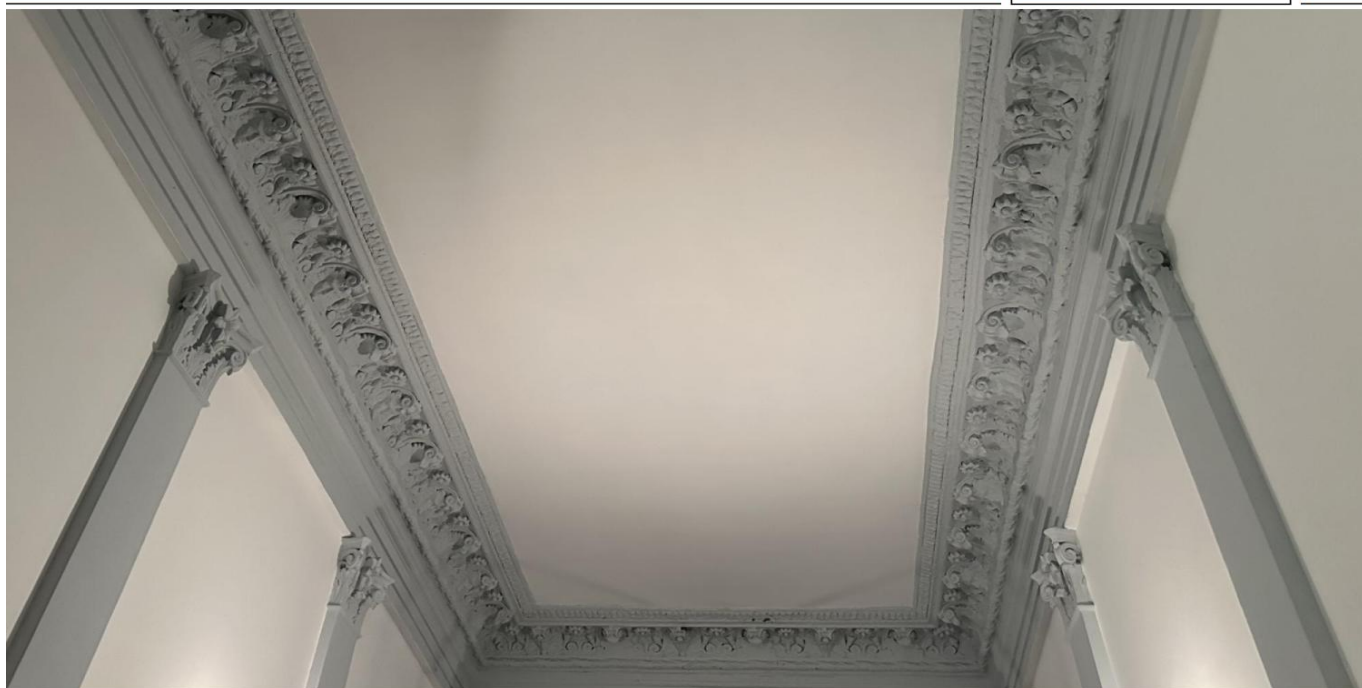


Berlin

Perspectivas encantadoras para inversores en una ubicación muy solicitada en el popular distrito Bergmannkiez de Kreuzberg.

Número de propiedad: 24104001



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 229.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 40 m² • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	24104001
Superficie habitable	ca. 40 m²
Habitaciones	1
Baños	1
Año de construcción	1880

Precio de compra	229.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1998
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 40 m²

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	149.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.10.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

Una primera impresión

Encantadoras perspectivas para inversores en una ubicación muy solicitada: un elegante apartamento de una habitación en un edificio de época en el popular barrio de Bergmannkiez, en Berlín-Kreuzberg. Se vende un apartamento de una habitación de aproximadamente 40 m² (400 pies cuadrados). El apartamento también incluye un pequeño trastero en el sótano. El edificio multifamiliar se construyó en [año faltante] con métodos de construcción sólidos. Todo el complejo está en muy buen estado. El espacio abierto en el patio ofrece aparcamiento para bicicletas. Numerosos cafés y restaurantes de moda se encuentran a poca distancia, y los parques, así como el cercano Canal Landwehr y el Planufer (ribera), completan el área que rodea la propiedad. La superficie habitable de aproximadamente 40 m² (400 pies cuadrados) se distribuye en un pasillo/entrada, un baño con ducha, un dormitorio con grandes ventanales con vistas al patio y una cocina con vistas al patio. En las inmediaciones encontrará tiendas de artículos de primera necesidad, escuelas, guarderías, campos deportivos, así como restaurantes, cafeterías y pequeños bares. La zona que rodea la propiedad es perfecta para dar largos paseos y relajarse, y la cercana ribera del río Planufer y la zona del canal Landwehr ofrecen la oportunidad de disfrutar de actividades al aire libre en verano. También se pueden practicar numerosas actividades deportivas. Excelentes conexiones de transporte conectan el apartamento con todo Berlín, con la estación de metro más cercana a solo 300 metros. El alquiler neto actual es de 345,00 € y se prevé que aumente a 400,00 € netos el 1 de noviembre de 2024. Puede solicitar más información, fotos y la dirección exacta de la propiedad.

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

Detalles de los servicios

AUSSTATTUNG:

- 300 Meter vom U-Bahnhof entfernt
- stillvoller Altbau
- ruhige Lage im Innenhof
- Gepflegte Wohnanlage
- eingepaute Küche
- Dielenboden im Wohnbereich
- charmanter Zugangsbereich
- angesagte Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung
- Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

Todo sobre la ubicación

GEOGRAFIE:

Kreuzberg ist ein Ortsteil im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Berlin. Bis zur Fusion mit dem benachbarten damaligen Bezirk Friedrichshain im Zuge der Verwaltungsreform 2001 war er als eigenständiger Bezirk Kreuzberg deckungsgleich mit dem heutigen Ortsteil Kreuzberg. Der Name des Ortsteils stammt vom 66 Meter hohen Kreuzberg im Viktoriapark. In Kreuzberg findet man heute noch große zusammenhängende Gründerzeitviertel. Der Bezirk verfügt über eine Einwohnerzahl von 151.709 (Stand 31.12.2021).

LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Der Graefekiez erstreckt sich zwischen Landwehrkanal und Hasenheide, Kottbusser Damm und Urban Krankenhaus. Seinen Namen hat der Kiez von der Graefestraße, die wiederum nach dem Augenarzt Albrecht von Graefe benannt ist. Erschlossen wurde das Gebiet in den 1860er Jahren nach Plänen von Peter Joseph Lenné. Der überwiegende Teil der Bebauung erfolgte zum Ende des 19. Jahrhunderts. Zwischen Urbanstraße und Planufer ist die Gründerzeitbebauung größtenteils erhalten geblieben und wurde umfassend saniert, aber auch weniger herrschaftliche Häuser und Sozialbauten sind im Kiez zu finden. Im Graefekiez wohnen heute rund 18.000 Menschen.

INFRASTRUKTUR:

Die Altbauten mit ihren großen Wohnungen und hohen Decken, die vielfältige Gastroszene und die junge Kneipenkultur machen den Graefekiez zu einer gefragten Wohngegend. Letztere ziehen auch Berliner:innen aus der näheren Umgebung und Tourist:innen an: Der Graefekiez ist ein beliebtes Ausgeziel geworden. Man trifft sich, sitzt im Sommer draußen und genießt internationale Küche, Cocktails und hausgemachte Limonade. Hohe, alte Straßenbäume mit bunt bepflanzten Baumscheiben und schicke Fassaden spenden wohltuenden Schatten. Die alten Kopfsteinpflasterstraßen sorgen für Flair. Schnell zu Hause oder im Hotel ist man dank der zentralen Lage und guten Anbindung des Graefekiezes schnell.

SCHULEN:

So selbstverständlich wie die Cafés und Restaurants gehören auch die Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die kleinen Geschäfte, Werkstätten, Arztpraxen, Büros, Spätis und die Wochenmärkte zum Graefekiez. Eine reine Wohnsiedlung ist der Graefekiez nicht. Hier wird nicht nur gelebt, sondern auch gearbeitet, gehandelt und produziert, repariert, getauscht und verwaltet. Dass das Zusammenspiel so gut

funktioniert, ist nicht nur dieser gesunden Mischung, sondern auch dem Engagement der Anwohner:innen zu verdanken. Bepflanzte Baumscheiben zeugen davon ebenso wie Nachbarschaftsflohmärkte, verkehrsberuhigte Straßen, autofreie Mittwochnachmittage in der Böckhstraße für die Kinder oder Wasserauffüllstationen für Obdachlose.

NACHBARSCHAFT:

Attraktiv ist der Graefekiez nicht nur dank seiner Bausubstanz, Infrastruktur und der zentralen Lage. Auch die Nähe zu Stadtgrün und Wasser ist ein Grund. Der Landwehrkanal mit dem begrünten Planufer im Norden des Viertels lädt zum Joggen, Spaziergehen und Ausruhen ein und ist inzwischen selbst eine Sehenswürdigkeit. Der Kanal wird im Sommer zur Flaniermeile für Ausflugsschiffe, Hausboote, Kanus, Schlauchbote und unzählige Schwäne. Die an den Graefekiez angrenzende Hasenheide ist großzügige 50 Hektar groß. Der Hohenstaufenplatz und der kleine Park an der Grimmstraße sind dank ihrer Spielplätze und großen Bäume vor allem bei Familien mit kleinen Kindern beliebt. Dass so viele Menschen ihren Weg in den Graefekiez finden, ist also keine Überraschung. Der Kiez hat viel zu bieten, fühlt sich aber nach wie vor an wie ein Stück echtes Berlin.

(Quelle: Stadt Berlin)

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 149.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24104001 - 10961 Berlin

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com