

Berlin

Lichtdurchflutete Maisonette-Altbauwohnung in sehr begerter Lage am Marheinekeplatz im Bergmannkiez

Número de propiedad: 26104003



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 555.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 26104003 - 10965 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: 26104003 - 10965 Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	26104003	Precio de compra	555.000 EUR
Superficie habitable	ca. 74 m ²	Piso	Dúplex
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2.5	Modernización / Rehabilitación	2012
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1897	Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	114.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	15.07.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

La propiedad



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

Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

La propiedad

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



Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

Una primera impresión

Lichtdurchflutete Maisonette-Altbauwohnung in sehr begehrter Lage am Marheinekeplatz im Bergmannkiez - Zum Verkauf steht eine ca. 74 m² 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 m² 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!

Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26104003 - 10965 Berlin

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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