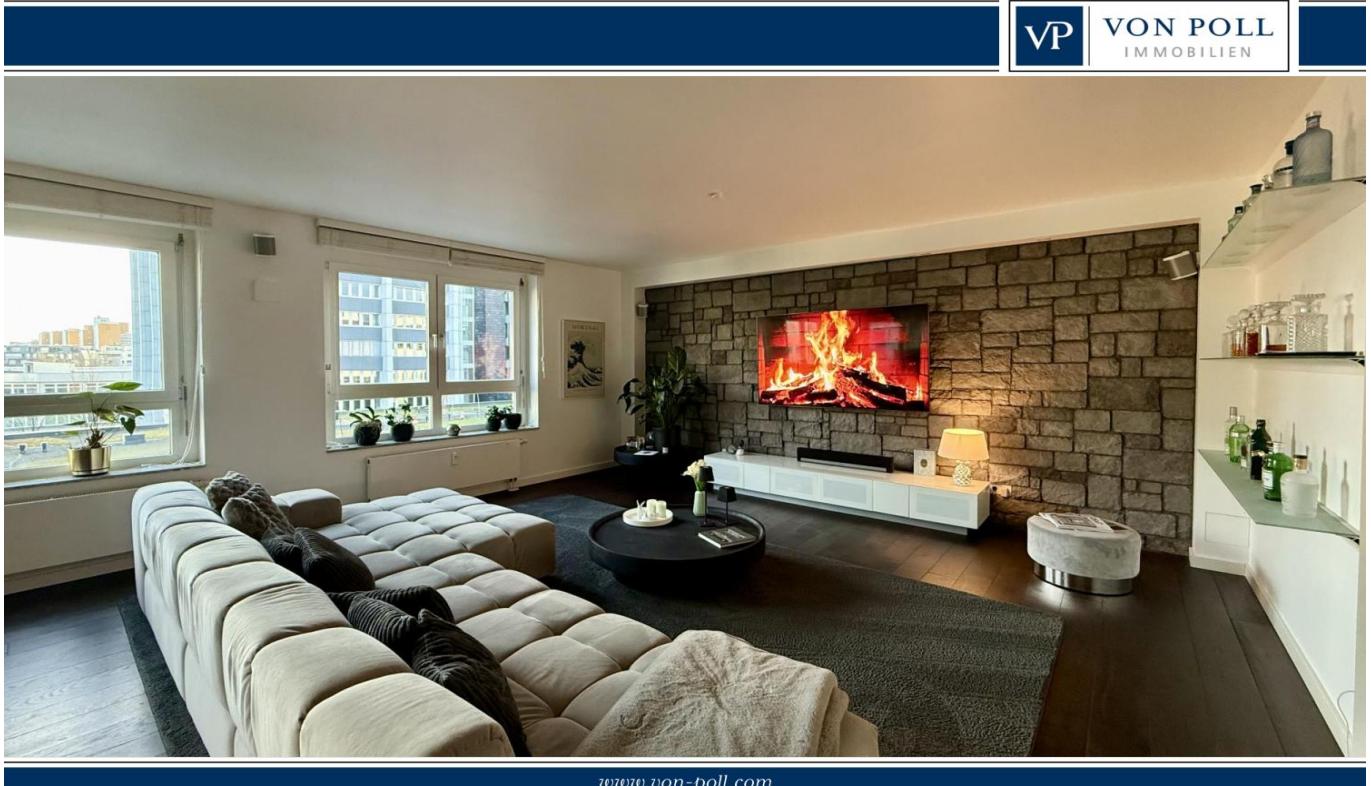


Berlin – Kreuzberg

## Exklusives Stadtapartment mit luxuriöser Ausstattung in zentraler Spitzenlage

*Número de propiedad: 25136032*



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

PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

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

Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25136032
Superficie habitable	ca. 112 m <sup>2</sup>
Piso	4
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	2
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)

Precio de compra	850.000 EUR
Piso	Apartamento
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,35 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.12.2030	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1999

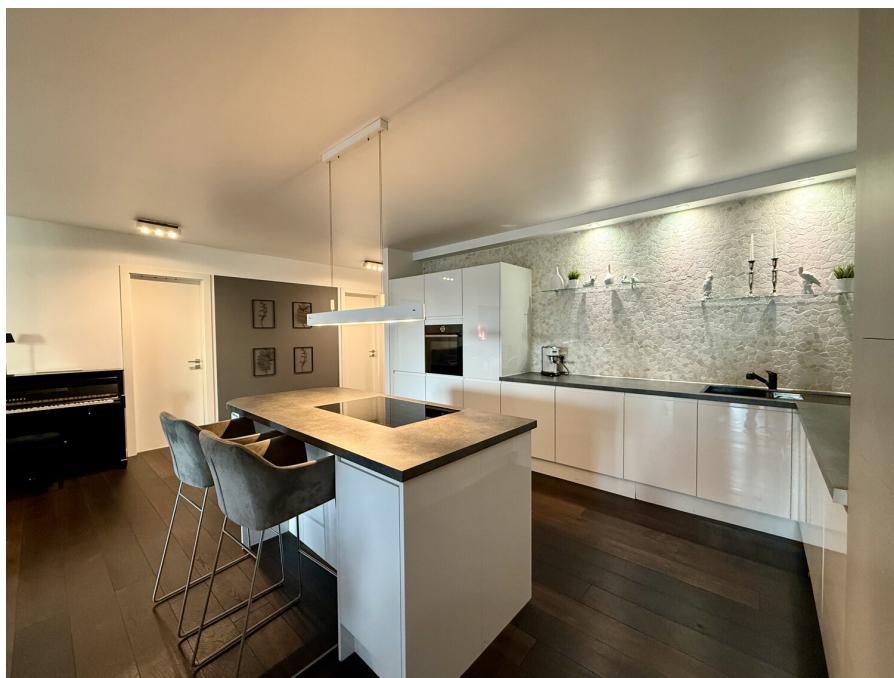
Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## La propiedad



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](mailto:berlin.mitte@von-poll.com) | 030 - 20 63 39 92 0

**Leading** REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## La propiedad



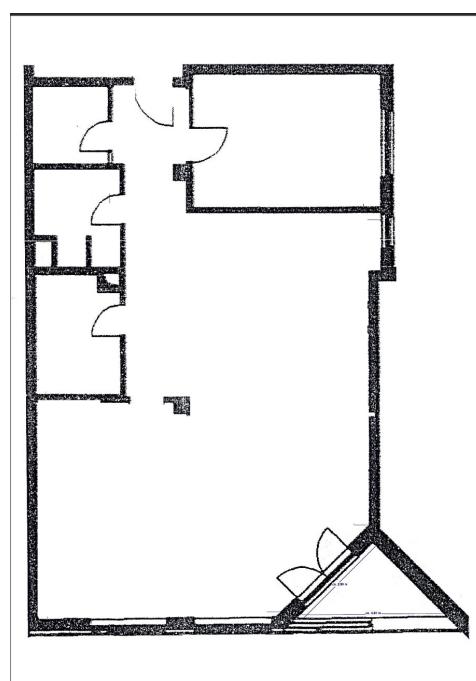
Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25136032 - 10969 Berlin – Kreuzberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Pötter

---

Französische Straße 14, 10117 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0

E-Mail: [berlin.mitte@von-poll.com](mailto:berlin.mitte@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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