

Berlin

# Penthouse baigné de lumière avec une vue imprenable sur la Potsdamer Platz

---

CODE DU BIEN: 25104011

---

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

---

PRIX D'ACHAT: 2.445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

---

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25104011	Prix d'achat	2.445.000 EUR
Surface habitable	ca. 245 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2015
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1991	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Surface de plancher	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2034	Consommation finale d'énergie	73.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

## La propriété

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)





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

## La propriété

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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

## Une première impression

Dominant la Potsdamer Platz et offrant une vue imprenable sur les toits de Berlin, ce penthouse baigné de lumière, doté d'une élégante galerie ouverte et d'une vaste terrasse sur le toit, est prêt à accueillir ses nouveaux propriétaires. Ce luxueux penthouse de 280 m<sup>2</sup> habitables, construit initialement en 1991 selon des méthodes de construction robustes et entièrement modernisé et rénové depuis 2015, est à vendre. En excellent état, il est disponible pour une occupation par son propriétaire, après accord préalable avec ce dernier. Ce bien d'exception est implanté sur un terrain ensoleillé d'environ 1990 m<sup>2</sup>. La surface habitable d'environ 245 m<sup>2</sup> comprend cinq pièces et deux salles de bains. Les sols sont revêtus de parquet et de carrelage de haute qualité. Un ascenseur privatif dessert directement l'appartement. Le penthouse se compose de deux parties : un hall d'entrée avec accès à la terrasse sur le toit, un vestiaire et un cellier ; un espace de vie ouvert comprenant un salon et une salle à manger, avec de grandes baies vitrées et un accès à la terrasse sur le toit ; et une salle d'eau avec douche et WC. L'appartement comprend une buanderie avec lave-linge et sèche-linge, une cuisine ouverte et deux chambres d'amis. Un escalier en colimaçon ouvert mène à une galerie lumineuse. La terrasse sur le toit, très spacieuse, offre plus de 80 m<sup>2</sup> d'espace de vie arboré. Un raccordement électrique haute tension existant permet également l'installation d'un sauna, offrant une vue imprenable sur les toits de Berlin. Depuis le séjour/salle à manger, un second couloir dessert la salle de bains principale équipée d'une baignoire et d'une douche séparée. Cette salle de bains est particulièrement lumineuse grâce à son puits de lumière. La chambre principale se trouve à proximité. Outre la vue exceptionnelle, l'appartement bénéficie de la climatisation dans les pièces à vivre et d'une cuisine ouverte au design élégant. Le parking souterrain est situé au sous-sol. L'appartement est également accessible par ascenseur depuis ce niveau. Pour plus d'informations, des photos, les plans et pour organiser une visite, veuillez nous contacter.

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

## Détails des commodités

### AUSSTATTUNG:

- zentrale Lage Nähe Potsdamer Platz
- gepflegtes Wohnumfeld
- moderne Wohnanlage
- Tiefgarage mit Stellplatz
- Schlüsselpersonalierter Fahrstuhl ins Penthouse
- charmanter Eingangsbereich
- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- offene Galerie im Dachgeschoss
- hochwertige moderne Küche
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Ausblick
- offene Galerie im Dachgeschoss
- Master-Bad mit Badewanne und separater Dusche
- hochwertige Eichenholzböden
- Veluxfenster mit Regensor
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Bodentiefe Fenster mit Französischem Balkon
- Dachterrasse mit Wasser und Starkstromanschluss
- hochwertig möbliert

**CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin**

## Tout sur l'emplacement

### 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:

Gelegen ist die Immobilie in Nachbarschaft zum Potsdamer Platz. Der Potsdamer Platz entstand nach der Wiedervereinigung. Das Ensemble aus Hochhäusern und futuristischen Neubauten bildet ein ganz eigenes Stadtviertel. Der Potsdamer Platz wurde als ganzes Stadtviertel von Architekten geplant. Mit Erfolg - die Cafés, Kinos und Einkaufsmöglichkeiten zwischen den futuristischen Hochhäusern werden von Berlinern und Touristen gleichermaßen genutzt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle und einfache Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglichen.

### NACHBARSCHAFT:

Die Umgebung dieser Adresse ist geprägt von einem kreativen und alternativen Flair. Viele Künstler, Musiker und Kreative haben sich hier niedergelassen, was der Gegend eine besondere Dynamik verleiht. Zahlreiche Galerien und kleine Kunsthändlerläden laden zum Entdecken und Verweilen ein.

(Quelle: Stadt Berlin)

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 73.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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