

Berlin

# Fényárban úszó penthouse fantasztikus kilátással a Potsdamer Platzra

VP azonosító: 25104011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 2.445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 245 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	25104011
Hasznos lakótér	ca. 245 m²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1991
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	2.445.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 45 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.06.2034
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	73.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## Az ingatlan

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## Az első benyomás

A Potsdamer Platzra néző és Berlin háztetőire lélegzetelállító kilátást nyújtó, világos penthouse stílusosan nyitott galériával és nagy tetoterasszal várja új tulajdonosait. Eladó egy luxus penthouse 280 m<sup>2</sup> lakó-/hasznosítható térrel, amelyet eredetileg 1991-ben építettek szilárd építési módszerekkel, és 2015 óta széles körben modernizáltak és felújítottak. A penthouse kiváló állapotban van, és a jelenlegi tulajdonossal való egyéni egyeztetést követően birtokba vehető. Ez a stílusos ingatlan egy körülbelül 1990 m<sup>2</sup>-es napsütötte telken fekszik. A körülbelül 245 m<sup>2</sup>-es lakótér öt szobát és két fürdoszobát foglal magában. A padlóburkolat kiváló minőségű keményfa és járólap. A lakásba saját lifttel lehet közvetlenül bejutni. A penthouse két részre oszlik: egy eloszoba/bejárat, ahonnan a tetoteraszra lehet kijutni, egy gardrób és egy tárolóhelyiség; egy nyitott teru nappali és étkező padlótól a mennyezetig érő ablakokkal és a tetoteraszra való kijáráttal; egy vendégfürdoszoba zuhanyzóval és WC-vel; egy háztartási helyiség a mosógép és szárítógép számára; egy amerikai konyha és két vendégszoba. Egy nyitott csigalépcső vezet a világos, nyitott galériára. A tetoterasz rendkívül tágas, több mint 80 m<sup>2</sup>-es, parkosított lakóteret kínál. A meglévő nagyfeszültségű elektromos csatlakozás lehetővé teszi egy szauna kialakítását is Berlin háztetői fölé. A nappali/étkezőből egy második folyosó vezet a káddal és külön zuhanyzóval ellátott fő fürdoszobába. A fürdoszoba egyik fénypontja a tetoablak, amely bőséges természetes fényt biztosít. A fürdoszoba mellett található a fő hálószoba. A lélegzetelállító kilátás mellett az ingatlan további előnyei közé tartozik a nappali légkondicionálója és a stílusosan kialakított, amerikai konyha. A mélygarázs az alagsorban található. A lakás erről az emeletől személylifttel is megközelíthető. További részletek, képek, alaprajzok és időpontfoglalás kérésre rendelkezésre állnak.

VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## Részletes felszereltség

### AUSSTATTUNG:

- zentrale Lage nahe Potsdamer Platz
- gepflegtes Wohnumfeld
- moderne Wohnanlage
- Tiefgarage mit Stellplatz
- Schlüsselpersonalisierter 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 Regensensor
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Bodentiefe Fenster mit Französischem Balkon
- Dachterrasse mit Wasser und Starkstromanschluss
- hochwertig möbliert



VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## Minden a helyszínról

### 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 Kunsthandwerksläden laden zum Entdecken und Verweilen ein.

(Quelle: Stadt Berlin)

VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25104011 - 10963 Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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