

Berlin

Attico luminoso con vista fantastica su Potsdamer Platz

Codice oggetto: 25104011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Secret Sale

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25104011	Prezzo d'acquisto	2.445.000 EUR
Superficie netta	ca. 245 m ²	Appartamento	Attico
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1991	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Superficie lorda	ca. 45 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	73.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

La proprietà

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



Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

La proprietà

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 COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

Una prima impressione

Affacciato su Potsdamer Platz e con una vista mozzafiato sui tetti di Berlino, questo luminoso attico con elegante galleria aperta e ampia terrazza sul tetto è pronto per i nuovi proprietari. In vendita un lussuoso attico di 280 m² di superficie abitabile/utile, originariamente costruito nel 1991 con solidi metodi di costruzione e ampiamente modernizzato e ristrutturato nel 2015. L'attico è in ottime condizioni ed è disponibile per l'uso esclusivo previo accordo con l'attuale proprietario. Questa elegante proprietà si trova su un terreno soleggiato di circa 1990 m². La superficie abitabile di circa 245 m² comprende cinque stanze e due bagni. I pavimenti sono rifiniti con parquet e piastrelle di alta qualità. Un ascensore privato fornisce accesso diretto all'appartamento. L'attico è suddiviso in due sezioni: un corridoio/ingresso con accesso alla terrazza sul tetto, un guardaroba e un ripostiglio; una zona giorno e pranzo open space con finestre a tutta altezza e accesso alla terrazza sul tetto; un bagno per gli ospiti con doccia e WC; Un ripostiglio per lavatrice e asciugatrice; una cucina a pianta aperta; e due camere per gli ospiti. Una scala a chiocciola aperta conduce alla luminosa galleria aperta. La terrazza sul tetto è molto spaziosa, offrendo oltre 80 m² di spazio abitabile simile a un parco. Un allacciamento elettrico ad alta tensione esistente consente anche l'installazione di una sauna sopra i tetti di Berlino. Dalla zona soggiorno/pranzo, un secondo corridoio conduce al bagno padronale con vasca e doccia separate. Un punto forte del bagno è il lucernario, che fornisce abbondante luce naturale. Adiacente al bagno si trova la camera da letto principale. Oltre alla vista mozzafiato, altri vantaggi dell'immobile includono l'aria condizionata nelle zone giorno e l'elegante cucina a pianta aperta. Il garage sotterraneo si trova al piano interrato. L'appartamento è raggiungibile anche da questo piano tramite l'ascensore per passeggeri. Ulteriori dettagli, foto, planimetrie e un appuntamento per una visita sono disponibili su richiesta.

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

Dettagli dei servizi

AUSSTATTUNG:

- zentrale Lage Nähe Potsdamer Platz
- gepflegtes Wohnumfeld
- moderne Wohnanlage
- Tiefgarage mit Stellplatz
- Schlüsselpersonalisierte 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

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

Tutto sulla posizione

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)

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 73.10 kWh/(m²*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



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25104011 - 10963 Berlin

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com