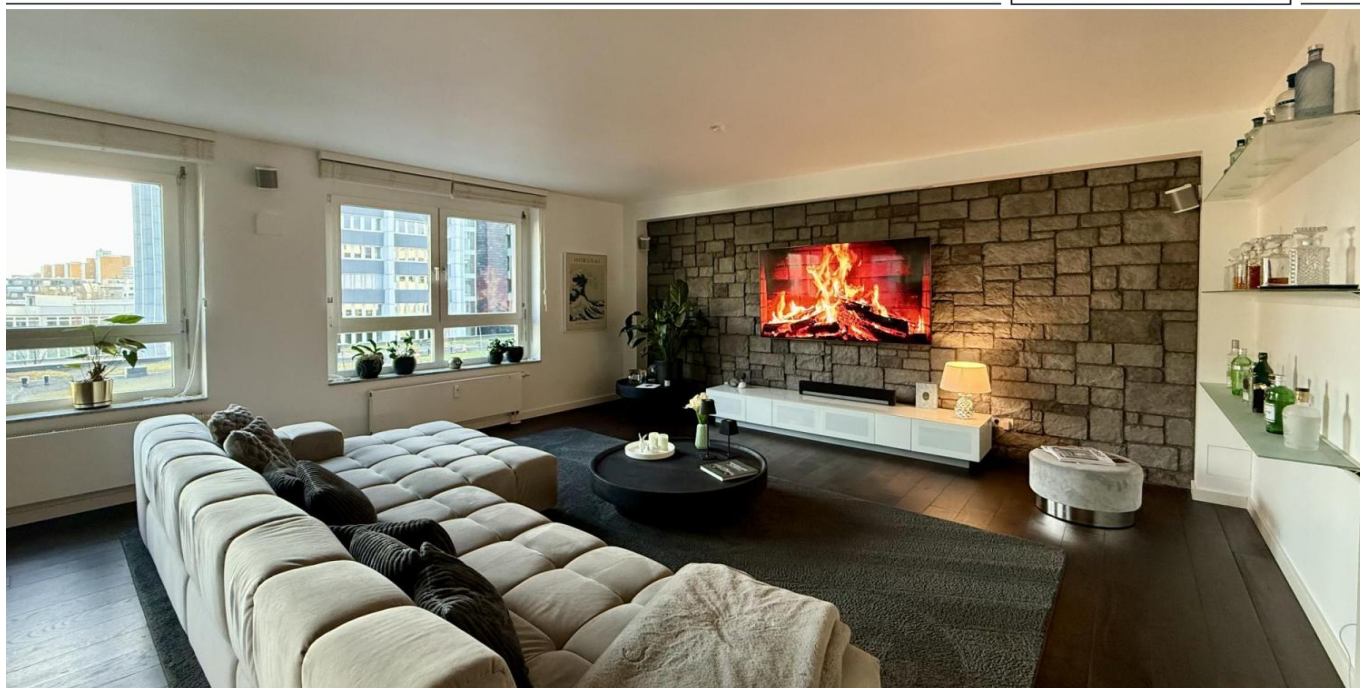


Berlin – Kreuzberg

Exklusives Stadtpartment mit luxuriöser Ausstattung in zentraler Spitzenlage

Codice oggetto: 26136001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

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

Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26136001
Superficie netta	ca. 112 m²
Piano	4
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,35 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	71.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.12.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

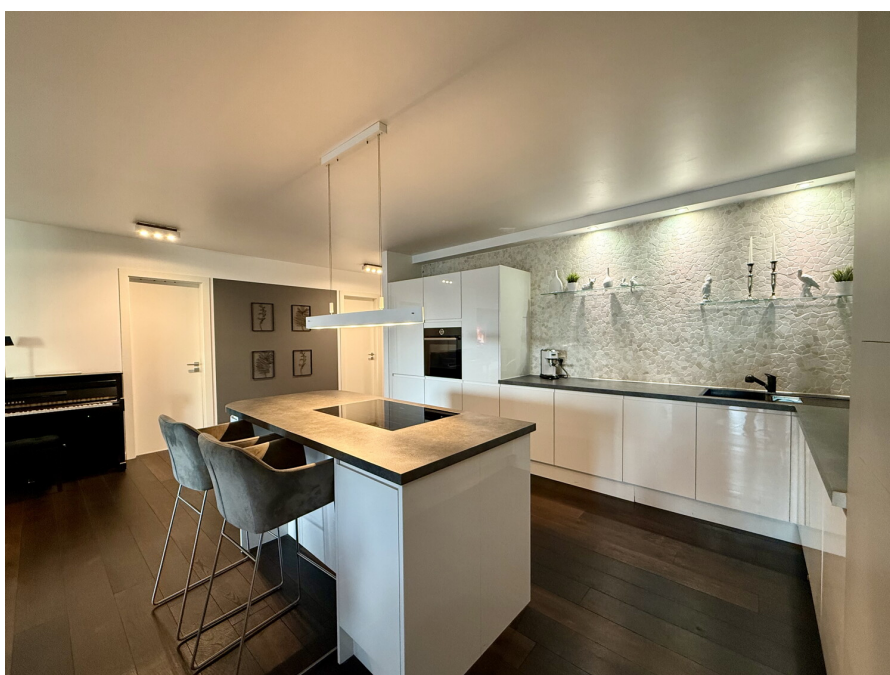
Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



***Ihre Immobilie, unser Schaufenster -
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.***

Mitte | Französische Straße 14 | 10117 Berlin | berlin.mitte@von-poll.com | 030 - 20 63 39 92 0

Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

La proprietà



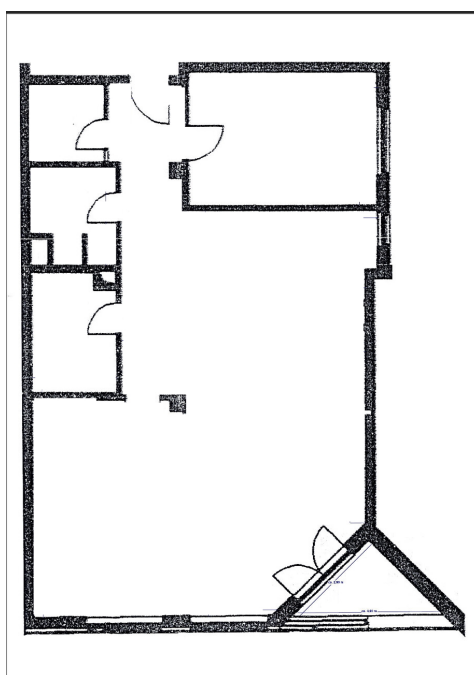
Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

Una prima impressione

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. Dezent 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.

Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 26136001 - 10969 Berlin – Kreuzberg

Partner di contatto

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

Nicole Pötter

Französische Straße 14, 10117 Berlin

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

E-Mail: berlin.mitte@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com