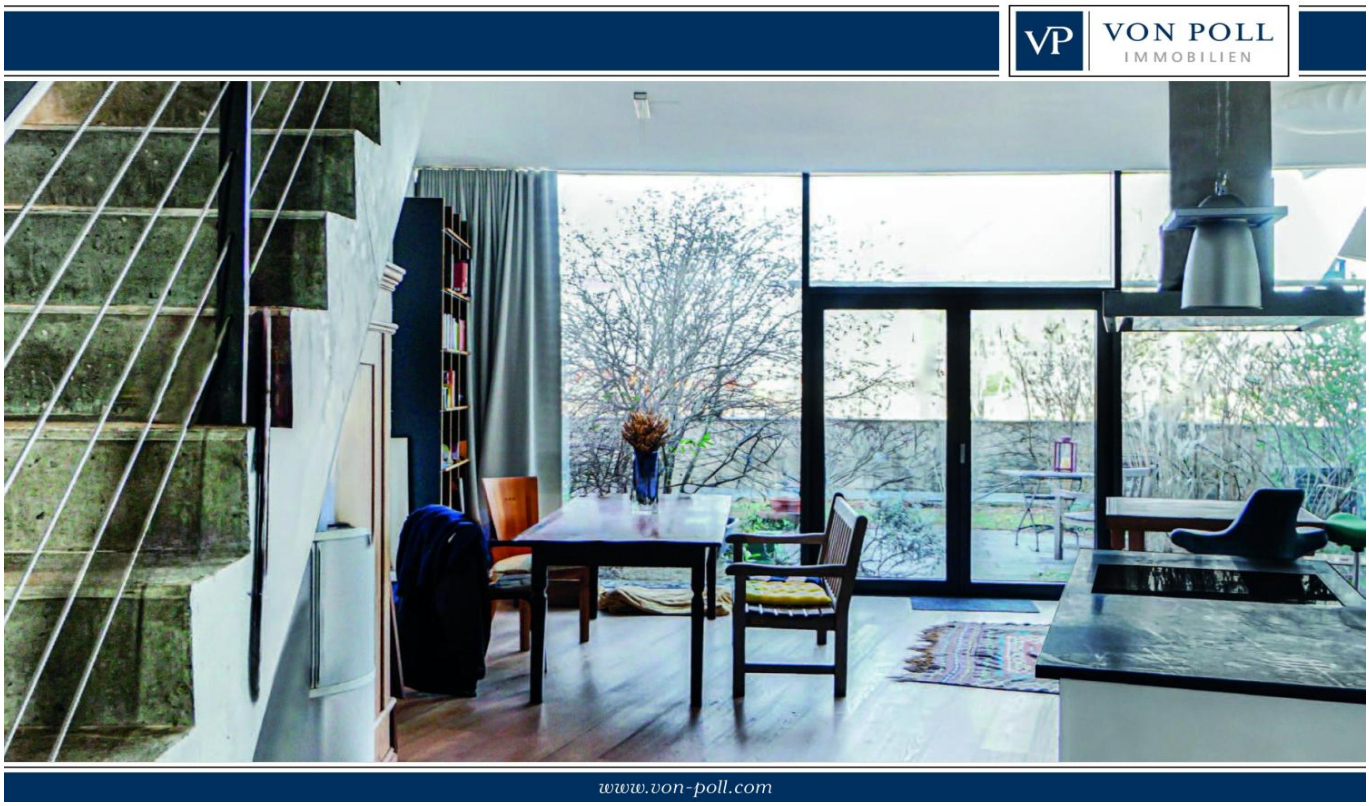
Berlin

Ein absolutes Juwel mit exklusiven Aussichten im Herzen von Berlin Kreuzberg sucht neuen Bewohner

CODICE OGGETTO: 25104002



PREZZO D'AFFITTO: 2.600 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 140 m^2 • **VANI:** 2

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 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: 25104002 - 10967 Berlin

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25104002
Superficie netta	ca. 140 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2008

Prezzo d'affitto	2.600 EUR
Costi aggiuntivi	365 EUR
Appartamento	Attico
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.11.2033
Fonte di alimentazione	Gas

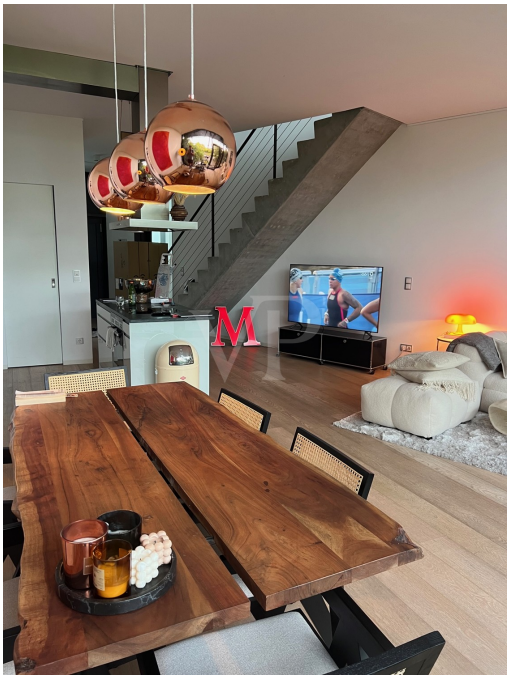
Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	65.31 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

La proprietà

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/berlin-neukoelln

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

Una prima impressione

Die hier angebotene, außergewöhnliche Immobilie befindet sich im Herzen Berlins, im beliebten und lebendigen Stadtteil Kreuzberg. Die Straße selbst besticht durch ihren historischen Charme und eine architektonische Vielfalt – ein reizvoller Mix aus klassischen Altbauten und modernen Neubauten prägt das Straßenbild. Die Umgebung überzeugt mit einer pulsierenden Atmosphäre. In direkter Nachbarschaft laden zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars zu kulinarischen Entdeckungen ein. Zudem bietet das Viertel eine große Auswahl an Geschäften, Boutiquen und Märkten – ideal für den täglichen Bedarf und besondere Einkaufserlebnisse. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das weitläufige Tempelhofer Feld, eine der beliebtesten Grünflächen Berlins. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder ein entspanntes Picknick – hier findet jeder seinen Platz zur Erholung im Freien. Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Mehrere U-Bahn-Stationen wie der U-Bahnhof Südstern und der U-Bahnhof Hermannplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die hier zur Vermietung stehende Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca. 140 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen – dem fünften und sechsten Obergeschoss. Sie bietet zwei großzügig geschnittene Zimmer mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort für Besucher bietet. Das en-suite Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine begehbare Regendusche. Dank eines Oberlichts sowie teilweise verglaster Wände herrschen auch hier ausgezeichnete Lichtverhältnisse, die den Raum freundlich und offen wirken lassen. Für zusätzliche Sicherheit sorgen eine integrierte Alarmanlage sowie eine Videogegensprechanlage. Ein separater Hauswirtschaftsraum bietet praktischen Stauraum und rundet das durchdachte Wohnkonzept ab. Der Wohnbereich ist mit hochwertigen Eichendielen und einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die offen gestaltete Wohnküche von „La Cucina“ überzeugt mit einer eleganten Stein-Arbeitsplatte und Geräten namhafter Hersteller wie „Gaggenau“, „Siemens“ und „Bosch“. Eine stilvolle Treppe aus Sichtbeton führt in das obere Geschoss der Wohnung. Hier befinden sich der Schlafbereich sowie ein weiterer flexibel nutzbarer Bereich – ideal als Arbeits- oder zusätzlicher Wohnbereich. Von hier aus gelangt man auch auf die gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse, die einen atemberaubenden Panoramablick über Berlin bis hin zum Fernsehturm bietet. Ein absolutes Highlight ist die große Terrasse mit angrenzendem, privatem Gartenbereich. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein offenes, freundliches Wohnambiente. Der Garten verfügt über eine automatische Bewässerungsanlage, eine liebevolle Begrünung und ein Sprinklersystem – ein perfekter

Rückzugsort zum Entspannen und Genießen der Sonnenuntergänge. Weitere Einzelheiten zur Immobilie erhalten Sie auf Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

Dettagli dei servizi

AUSSTATTUNG:
- Einzigartiges Wohnkonzept mitten in Berlin
- Personenaufzug
- Fahrradstellplätze im Innenhof
- Hochwertiger Eichen-Dielenboden mit Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Exklusive Luxuseinbauküche von "La Cucina" mit Stein-Arbeitsplatte und elektrischen Küchengeräten der Marken Gaggenau, Siemens und Bosch
- Terrasse mit einmaligem Ausblick (Nordwestausrichtung) und privatem Garten im fünften Obergeschoss, ausgestattet mit Bewässerungssystem
- Duschbad im Schlafbereich mit Schieferfliesen und Regendusche
- Oberlicht im Badezimmer
- Außenjalousien im Schlafzimmer
- Balkon in der zweiten Etage
- Dachfenster mit Zugang zur gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse
- Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit Panoramablick
- Bodentiefe Fensterfronten
- Stilvolle Beleuchtung
- Separater Hauswirtschaftsraum

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 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: Der Graefekiez erstreckt sich zwischen Landwehrkanal und Hasenheide, Kottbusser Damm und Urbankrankenhaus. Seinen Namen hat der Kiez von der Graefestraße, die wiederum nach dem Augenarzt Albrecht von Graefe benannt ist. Erschlossen wurde das Gebiet in den 1860er Jahren nach Plänen von Peter Joseph Lenné. Der überwiegende Teil der Bebauung erfolgte zum Ende des 19. Jahrhunderts. Zwischen Urbanstraße und Planufer ist die Gründerzeitbebauung größtenteils erhalten geblieben und wurde umfassend saniert, aber auch weniger herrschaftliche Häuser und Sozialbauten sind im Kiez zu finden. Im Graefekiez wohnen heute rund 18.000 Menschen. INFRASTRUKTUR: Die Altbauten mit ihren großen Wohnungen und hohen Decken, die vielfältige Gastroszene und die junge Kneipenkultur machen den Graefekiez zu einer gefragten Wohngegend. Letztere ziehen auch Berliner:innen aus der näheren Umgebung und Tourist:innen an: Der Graefekiez ist ein beliebtes Ausgehziel geworden. Man trifft sich, sitzt im Sommer draußen und genießt internationale Küche, Cocktails und hausgemachte Limonade. Hohe, alte Straßenbäume mit bunt bepflanzten Baumscheiben und schicke Fassaden spenden wohltuenden Schatten. Die alten Kopfsteinpflasterstraßen sorgen für Flair. Schnell zu Hause oder im Hotel ist man dank der zentralen Lage und guten Anbindung des Graefekiezes schnell. SCHULEN: So selbstverständlich wie die Cafés und Restaurants gehören auch die Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die kleinen Geschäfte, Werkstätten, Arztpraxen, Büros, Spätis und die Wochenmärkte zum Graefekiez. Eine reine Wohnsiedlung ist der Graefekiez nicht. Hier wird nicht nur gelebt, sondern auch gearbeitet, gehandelt und produziert, repariert, getauscht und verwaltet. Dass das Zusammenspiel so gut funktioniert, ist nicht nur dieser gesunden Mischung, sondern auch dem Engagement der Anwohner:innen zu verdanken. Bepflanzte Baumscheiben zeugen davon ebenso wie Nachbarschaftsflohmärkte, verkehrsberuhigte Straßen, autofreie Mittwochnachmittage in der Böckhstraße für die Kinder oder Wasserauffüllstationen für Obdachlose. NACHBARSCHAFT: Attraktiv ist der Graefekiez nicht nur dank seiner Bausubstanz, Infrastruktur und der zentralen Lage. Auch die Nähe zu Stadtgrün und Wasser ist ein Grund. Der Landwehrkanal mit dem begrünten Planufer im Norden des Viertels lädt zum Joggen, Spazierengehen und Ausruhen ein und ist

inzwischen selbst eine Sehenswürdigkeit. Der Kanal wird im Sommer zur Flaniermeile für Ausflugsschiffe, Hausboote, Kanus, Schlauchbote und unzählige Schwäne. Die an den Graefekiez angrenzende Hasenheide ist großzügige 50 Hektar groß. Der Hohenstaufenplatz und der kleine Park an der Grimmstraße sind dank ihrer Spielplätze und großen Bäume vor allem bei Familien mit kleinen Kindern beliebt. Dass so viele Menschen ihren Weg in den Graefekiez finden, ist also keine Überraschung. Der Kiez hat viel zu bieten, fühlt sich aber nach wie vor an wie ein Stück echtes Berlin. (Quelle: Stadt Berlin)

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 65.31 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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 Immobile, 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.

CODICE OGGETTO: 25104002 - 10967 Berlin

Partner di contatto

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

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37 Berlino - Friedrichshain-Kreuzberg
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com