

Berlin – Kreuzberg

# Traumhaft schöne Aussichten im vierten Obergeschoss im beliebten Berlin Kreuzberg - 2- Zimmer Wohnung

CODICE OGGETTO: 24104006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 43 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg

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

CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24104006	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 43 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	134.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.02.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg

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

**CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg**

## Una prima impressione

Traumhaft schöne Aussichten im vierten Obergeschoss im beliebten Berlin Kreuzberg - zum Verkauf steht eine freundlich geschnittene und helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße an der Grenze zum Bergmannkiez. Nach dem Betreten der Wohnung gelangt man in die Diele. Maßgefertigte Einbauschränke bieten hier viel Stauraum und verkleiden die Waschmaschine. Geradeaus befindet sich das Bad mit Badewanne. Vom Flur aus gelangt man nach rechts in den Wohn- und Essbereich. Die weiße Küchenzeile ist mit Backofen und Geschirrspüler ausgestattet. Vom Wohnraum durch eine Schiebetür abgetrennt, gelangt man in das Schlafzimmer. Das Zimmer mit einer Deckenhöhe von bis zu 4,40 Metern schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet durch eine eingebaute Hochebene zusätzlichen Platz. Ebenfalls vom Wohnzimmer aus gelangt man durch ein Doppelflügel Fenster auf die Loggia. In der gesamten Wohnung ist Parkett verlegt, das Bad ist gefliest. Das schöne Gründerzeithaus wurde 2008 kernsaniert und wird seitdem gut gepflegt. Das Treppenhaus wurde 2022 frisch gestrichen. Es gibt keinen Aufzug. Alle Einzelheiten, Bilder, Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage. Die Immobilie wird bis zum Ende des Jahres durch den Eigentümer genutzt und steht dann zur individuellen Nutzung bereit.

CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg

## Dettagli dei servizi

### AUSSTATTUNG:

- Parkettboden
- Loggia
- Küchenzeile mit Spülmaschine
- alle Einbauschränke nach Maß vom Tischler
- weißer Einbauschränk im Flur inkl. Waschtrockner
- weißer Schuhschränk im Flur
- Hochebene / Hochbett im Schlafzimmer
- Maßgeschneiderte Trennwand mit Einbauschränk zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Schiebetür zwischen Wohn- und Schlafzimmer
- Downlights im Flur
- Stillvoller Altbau
- Ruhige Lage im Innenhof

**CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg**

## Tutto sulla posizione

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 293.454 (Stand 31.12.2023). Die Altbauten mit ihren großen Wohnungen und hohen Decken, die vielfältige Gastroszene und die junge Kneipenkultur machen den Berliner Ortsteil zu einer gefragten Wohngegend. 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 in Kreuzberg schnell. 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 Kiez. 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, Schlauchboote und unzählige Schwäne. Der Kiez hat viel zu bieten, fühlt sich aber nach wie vor an wie ein Stück echtes Berlin. (Quelle: Stadt Berlin)

**CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 134.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 24104006 - 10961 Berlin – Kreuzberg

## 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](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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