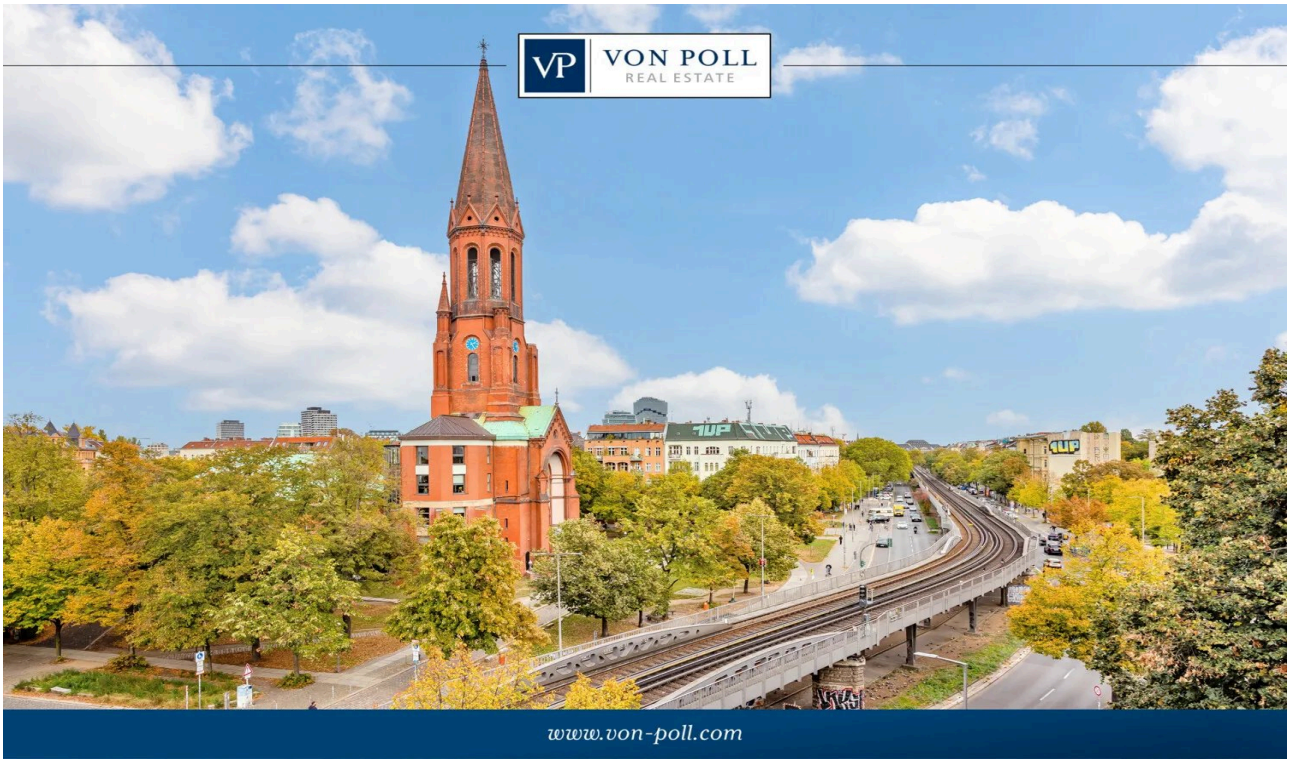
Berlin

Dieser Ausblick sucht neue Eigentümer, großzügige 4.-Zimmer Altbau Wohnung in Berlin Kreuzberg

Objektnummer: 26104018



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26104018
Wohnfläche	ca. 130 m²
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1862

Kaufpreis	729.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

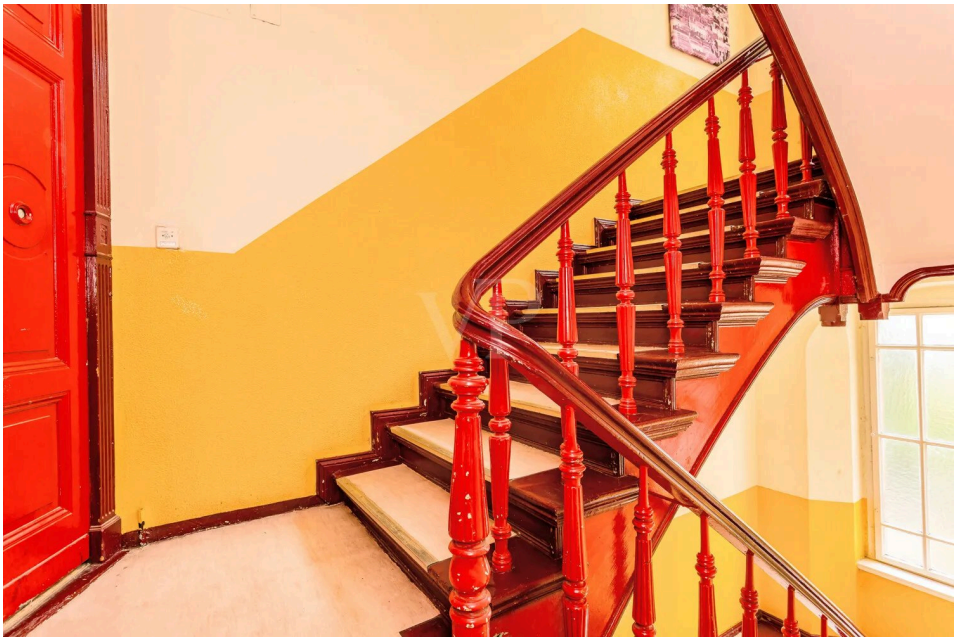
Die Immobilie





Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Ein erster Eindruck

Ein massiver Altbau von 1862 erhebt sich mitten im lebendigen Kreuzberg, mit einer Fassade, die den Charme vergangener Zeiten mit selbstbewusster Eleganz trägt. Die stilvolle Gliederung der Außenansicht spiegelt sich im Treppenhaus wider: hochglänzende, tiefrote Holztüren und ein geschwungenes, poliertes Geländer setzen hier markante Akzente. Schon beim ersten Schritt durch den Hausflur spürt man die Geschichte, die in diesen Wänden lebt, und zugleich eine unaufgeregte Einladung, Neues zu gestalten.

In der Wohnung empfängt ein langer Flur mit originalen Dielenböden, die sanft unter den Schritten nachgeben und einen warmen Ton verströmen. Die Großzügigkeit der Zimmer entfaltet sich unmittelbar: Das Wohnzimmer öffnet sich mit weitem Blick zur Emmaus-Kirche, deren Turm stolz über den Kiez wacht. Drei hohe Fenster tauchen den Raum in wechselndes Tageslicht, die Raumproportionen lassen Luft und Bewegung zu. Hier lässt sich das Tempo der Stadt beobachten und zugleich die Ruhe genießen, die solch ein Altbau mit sich bringt.

Jedes der drei Schlafzimmer ist klar proportioniert, zwei davon mit breiten Fenstern und tiefen Fensterbänken, die sich hervorragend für Pflanzen oder Bücherstapel eignen. Die Böden, durchgehend aus gelebtem Holz, erzählen von den Jahren, ohne an Wärme zu verlieren. Ein weiteres Schlafzimmer überrascht mit einer erhöhten Podestkonstruktion, ein Ort, der zu kreativen Ideen einlädt oder einfach als Rückzugsort dient. Im Badezimmer verbinden sich klassische Elemente mit praktischer Ausstattung: Eine Wanne und eine separate Dusche bieten Komfort, weiße Fliesen mit roten Akzenten sorgen für Charakter. Das Fenster spendet Tageslicht und einen Blick hinaus ins pulsierende Berlin.

Die Küche überzeugt mit elektrischen Geräten, Holzfronten und einem Fenster, das den Blick in den Himmel öffnet. Hier lässt sich in aller Ruhe kochen, während das Stadtleben draußen nie ganz vergessen wird. Im Innenhof, liebevoll angelegt und von alten Bäumen umstanden, findet man einen Platz für einen Kaffee am Morgen oder ein Gespräch am Abend. Die Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme, ganz nach Bedarf.

Wer die Anbindung schätzt, genießt kurze Wege zu U-Bahn und Schulen, alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Wohnung trägt Spuren der Zeit, lädt aber gerade dadurch zum Weiterdenken und Gestalten ein. Hier wohnt Charakter, und das Herz von Kreuzberg schlägt direkt vor der Tür.

Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- Zentrale Lage mitten in Kreuzberg
- U-Bahn und Schulen fußläufig sehr bequem erreichbar
- massiver Altbau von 1862
- stillvolle Fassadengestaltung
- Badezimmer mit Dusche mit Badewanne
- liebevoll angelegter Innenhof
- großzügig geschnittene Zimmer
- Küche mit elektrischen Geräten
- Stillvolle Dielen
- traumhafter Ausblick auf die Emmaus Kirche

Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Alles zum Standort

Kreuzberg zählt zu den gefragtesten innerstädtischen Lagen Berlins und überzeugt durch seine zentrale Position, die ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung sowie die hohe Dichte an urbanen Angeboten für Alltag, Bildung und Freizeit. Der Stadtteil verbindet lebendige Großstadtenergie mit einer starken Nachfragebasis und einer langfristig stabilen Marktposition, was ihn besonders für Käufer mit Blick auf Werthaltigkeit und nachhaltige Wohnqualität interessant macht.

Im direkten Umfeld zeigt sich Kreuzberg von seiner familienfreundlichen Seite: Das Quartier bietet eine gewachsene, vielseitige Nachbarschaft mit kurzen Wegen, einer guten sozialen Infrastruktur und einem Umfeld, das den Alltag angenehm erleichtert. Gerade für Familien ist die Kombination aus urbanem Leben, guter Erreichbarkeit und einem lebendigen, zugleich gut eingebetteten Wohnumfeld besonders attraktiv.

Für den täglichen Bedarf und ein komfortables Familienleben ist bestens gesorgt. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Gehminuten entfernt, darunter ein Supermarkt in rund 5 Minuten zu Fuß sowie weitere Nahversorger in 2 bis 6 Minuten. Auch die gastronomische Auswahl ist angenehm nah: Cafés und Bars befinden sich bereits in 1 bis 2 Minuten Entfernung und schaffen ein lebendiges, zugleich entspanntes Umfeld für kurze Auszeiten im Alltag. Für Kinder und Jugendliche ist das Bildungsangebot besonders überzeugend: Kindergärten und Schulen wie Kinder aus Kreuzberg, die Heinrich-Zille-Grundschule und die Freie Schule Windrose sind in etwa 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Einrichtungen folgen in wenigen Minuten. Ergänzend liegen auch Hochschul- und Bildungsangebote im erweiterten Umfeld.

Die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls hervorragend angebunden. Ärztliche Praxen, eine Apotheke und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich in rund 3 bis 5 Minuten Fußweg, sodass kurze Wege im Familienalltag selbstverständlich sind. Für Freizeit und Bewegung sorgen nahegelegene Parks, Spielplätze und Sportangebote, darunter Lausitzer Platz und Spreewaldplatz jeweils in etwa 2 Minuten Entfernung sowie weitere Orte für Begegnung und Aktivität im direkten Umfeld. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Der Görlitzer Bahnhof ist in rund 2 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Stationen wie Kottbusser Tor und Schlesisches Tor ergänzen die sehr gute Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets.

Insgesamt bietet Kreuzberg für Familien ein urbanes, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld mit hoher Lebensqualität und sehr guter Perspektive für die Zukunft.

Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26104018 - 10997 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin
Tel.: +49 030 - 66 52 70 00
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com