Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Lichtdurchflutetes Penthouse mit Terrasse und Balkon, privater Sauna und Panorama-Parkblick

Objektnummer: 26104019



KAUFPREIS: 1.079.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125.36 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

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

Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26104019
Wohnfläche	ca. 125.36 m²
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.079.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.04.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	101.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Ein erster Eindruck

In einer der charakteristischsten Lagen Kreuzbergs präsentiert sich dieses außergewöhnliche Penthouse als urbaner Rückzugsort mit beeindruckender Großzügigkeit, viel Licht und einem besonderen Blick über das grüne Berlin.

Die im obersten Geschoss gelegene 3-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 125,36 m² Wohnfläche (Brutto Grundfläche ca. 144,13 m²) und verbindet offene Architektur mit moderner Ausstattung und außergewöhnlichen Außenbezügen. Sie ist sofort bezugsfrei und kann gerne auch ohne großen Vorlauf kurzfristig besichtigt werden.

Bereits beim Betreten fällt die besondere Lichtführung auf. Großzügige Fensterflächen, bodentiefe Verglasungen und zusätzliche Oberlichter lassen viel Tageslicht in die Räume und verleihen der Wohnung eine offene, beinahe Loft ähnliche Atmosphäre. Deckenhöhen von bis ca. 3,40m tun dazu ihr übriges.
Gleichzeitig sorgen die Dacharchitektur und die klare Linienführung für eine angenehme Gliederung der einzelnen Wohnbereiche.

Herzstück der Wohnung ist der groß angelegte Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die moderne Einbauküche fügt sich mit ihren ruhigen, zurückhaltenden Fronten nahezu wie ein maßgefertigtes Möbelstück in die Architektur ein.
Hochschränke, integrierte Elektrogeräte, ein flächenbündig wirkendes Kochfeld und die geradlinige Arbeitsfläche unterstreichen den minimalistischen Charakter.

Gleichzeitig bleibt ausreichend Raum für einen Essbereich sowie eine individuelle Gestaltung des Wohnbereichs.
Das warme Holz des Bodens bildet hierzu einen angenehmen Kontrast zu den überwiegend weißen Wand- und Deckenflächen.

Eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung ermöglicht ein wohliges Raumklima über alle Jahreszeiten hinweg.

Die Kombination aus klarer Architektur, natürlichen Materialien und großzügigen Fensteröffnungen schafft ein modernes Wohnambiente, das hochwertig wirkt, ohne kühl zu erscheinen.

Eine besondere Qualität bietet der unmittelbare Bezug zum Außenraum. Die große Terrasse mit ihren ca.18,45m² Fläche, sowie ein weiterer Balkon mit ca. 5,13m² eröffnen unter anderem einen weiten Blick über die Baumwipfel des Görlitzer Parks und darüber hinaus auf die Berliner Stadtsilhouette.
Je nach Blickrichtung reicht das Panorama über Dächer und Kirchtürme bis hin zu

markanten Hochhäusern und dem Berliner Fernsehturm.

Ein weiteres Highlight ist der private Wellnessbereich. Die integrierte Holzsauna, eine freistehende Badewanne sowie die Belichtung über große Dachflächenfenster schaffen einen Bereich, der deutlich über die reine Funktion eines Badezimmers hinausgeht.
Hier entsteht eine private Rückzugsmöglichkeit innerhalb der Wohnung – mit Tageslicht, viel Raum und einer außergewöhnlichen Atmosphäre.

Hinzu kommt zum Hauptbadezimmer ein separates Gäste-WC, welches zusätzlich Privatsphäre ermöglicht.

Die weiteren Zimmer überzeugen ebenfalls durch ihre gute Belichtung und klare, flexibel nutzbare Grundstruktur. Ein großflächiger, raumhoch integrierter Einbauschrank bietet umfangreichen Stauraum, ohne die ruhige Gestaltung des Raumes zu beeinträchtigen.

Die insgesamt drei Zimmer lassen unterschiedliche Nutzungskonzepte zu – beispielsweise als weitläufige Kombination aus Wohnen, Schlafen und Homeoffice oder als Wohnlösung mit zusätzlichem Gästezimmer.

Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Ausstattung und Details

Die rund 125,36 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei großzügig dimensionierte Zimmer sowie die dazugehörigen Funktions- und Nebenbereiche.
Der zentrale Wohnbereich verbindet Wohnen, Essen und Kochen zu einem repräsentativen Gesamtbereich. Durch die offene Küche entsteht ein kommunikativer Mittelpunkt der Wohnung, der sich sowohl für den Alltag als auch für Gäste sehr gut eignet. Die Architektur lässt genügend Raum, um einen großen Esstisch sowie einen großzügigen Wohnbereich zu integrieren, ohne dass der Raum überladen wirkt.
Die Küche ist als geradlinige, moderne Einbauküche ausgeführt.
Großflächige, griffarme beziehungsweise optisch zurückhaltende Fronten prägen das Erscheinungsbild. Die raumhoch ausgeführten Schrankelemente schaffen viel Stauraum und nehmen die technischen Geräte der Firma Miele dezent auf. Kochfeld, Backofen, Spüle und weitere Küchenelemente sind klar gegliedert und funktional in die Küchenzeile integriert.
Ein charakteristisches Gestaltungselement der gesamten Wohnung ist der Holzboden, der den Räumen Wärme und Wohnlichkeit verleiht.
Die hellen Wandflächen und die weißen Fenster- und Türelemente sorgen für einen zeitlosen Hintergrund und verstärken den großzügigen Lichteindruck. Die vorhandenen Boden- und Wandflächen zeigen teilweise wohnübliche beziehungsweise punktuelle Gebrauchsspuren und bieten damit zugleich die Möglichkeit, einzelne Bereiche bei Bedarf nach den persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer aufzufrischen.
Großzügige Fensterflächen schaffen einen starken Bezug zum Außenraum. Elektrisch bedienbare Velux-Dachflächenfenster mit Sonnenschutz für besonders heiße Tage .Besonders eindrucksvoll ist die Parkseite mit nahezu bodentiefen Verglasungen. Der Blick öffnet sich hier unmittelbar in die Baumkronen des Görlitzer Parks. Dadurch entsteht trotz der ausgesprochen urbanen Adresse ein überraschend grünes Wohngefühl.
Die Terrassenfläche mit ca.18,45m² erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten nach außen. Von hier eröffnet sich ein außergewöhnliches Panorama über Kreuzberg und die Berliner Skyline.
Zusätzlich gibt es auf der anderen Seite einen Balkon mit ca.5,13m² , welcher ebenfalls eine herrliche Aussicht gewährt
Das Badezimmer beziehungsweise der Wellnessbereich hebt sich deutlich von einer klassischen Badlösung ab. Eine private Sauna in Holzbauweise bildet gemeinsam mit der freistehenden Badewanne den Mittelpunkt dieses Bereichs.
Dachflächenfenster sorgen für natürliches Licht und unterstreichen den offenen Charakter. Ergänzt wird die Sanitärausstattung unter anderem durch einen modernen Waschtischbereich und einen großformatigen Handtuchheizkörper.
Die zwei weiteren Wohnräume können flexibel entsprechend der persönlichen Lebenssituation genutzt werden. Neben einem großzügigen Schlafzimmer bietet sich

beispielsweise ein weiteres Zimmer als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer an. Besonders praktisch ist der großflächige maßgefertigt wirkende Einbauschrank, der nahezu eine komplette Wandfläche einnimmt und viel Stauraum schafft, ohne zusätzliche freistehende Schränke erforderlich zu machen.

Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Alles zum Standort

Diese herrliche Immobilie befindet sich in Berlin-Kreuzberg unmittelbar am Görlitzer Park und damit an einer spannenden Schnittstelle zwischen urbanem Kiezleben und weitläufigem Grün. Sie liegt vor einer Sackgasse direkt am Park. Es herrscht kaum Durchgangsverkehr und größtenteils Anwohnerparken vor der Tür.

Gerade die Lage des Hauses eröffnet eine besondere Perspektive: Von der Penthouse-Ebene schweift der Blick über den unmittelbar angrenzenden Grünraum hinweg und weit über die Dächer Berlins.
Trotz der zentralen Lage entsteht dadurch innerhalb der Wohnung ein deutlich großzügigeres Raum- und Weitegefühl, als es bei klassischen innerstädtischen Wohnungen üblich ist.

Das direkte Umfeld gehört zu den lebendigsten Bereichen des südöstlichen Kreuzbergs. Wiener Straße, Görlitzer Park, Lausitzer Platz, Wrangelkiez, Oranienstraße sowie das Umfeld rund um den Landwehrkanal bieten eine ausgesprochen vielfältige Mischung aus Gastronomie, kleinen Geschäften, Cafés, Bars, kulturellen Angeboten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Gleichzeitig sind Grün- und Erholungsflächen unmittelbar Bestandteil des Wohnumfeldes.

Auch der Landwehrkanal mit seinen Uferwegen ist in kurzer Entfernung erreichbar. Damit stehen neben dem Görlitzer Park weitere attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging- oder Fahrradrunden zur Verfügung.
Über die angrenzenden Kieze bestehen zudem kurze Wege in Richtung Neukölln, Alt-Treptow und Friedrichshain.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Der U-Bahnhof Görlitzer Bahnhof ist fußläufig erreichbar und wird von den Linien U1 und U3 bedient. Von hier bestehen direkte Verbindungen unter anderem in Richtung Kottbusser Tor, Hallesches Tor, Gleisdreieck, Wittenbergplatz sowie auf der anderen Seite über Schlesisches Tor zur Warschauer Straße.

Zusätzlich verkehrt am Görlitzer Bahnhof beziehungsweise im unmittelbaren Umfeld die Metrobuslinie M29, die unter anderem eine wichtige Ost-West-Verbindung durch Kreuzberg darstellt. Am nahen Spreewaldplatz befinden sich weitere Bushaltestellen; dieser Bereich liegt nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt.

Über die U1 und U3 ist der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße schnell erreichbar.

Dort stehen zahlreiche weitere S-Bahn-Verbindungen zur Verfügung. Ebenso lassen sich über Kottbusser Tor, Hallesches Tor und andere zentrale Umsteigepunkte große Teile Berlins komfortabel erreichen.

Auch für den Fahrradverkehr ist die Lage attraktiv. Entlang aller angrenzenden Quartiere bestehen Verbindungen in Richtung Innenstadt, Neukölln, Treptow und Friedrichshain über abschnittsweise ausgewiesene Radverkehrsanlagen.

Damit verbindet die Adresse auf besondere Weise Kreuzberger Kiezleben, Grünlage, Aussicht und innerstädtische Mobilität. Restaurants und Cafés liegen ebenso nahe wie Park- und Wasserflächen, während die Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar bleibt.

Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

Sonstige Angaben

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26104019 - 10999 Berlin Kreuzberg – Kreuzberg

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