Berlin – Kreuzberg

Charmante Aussichten in gefragter Lage, stillvolle 2 Zimmer Altbauwohnung mit Balkon im Gräfekiez

Objektnummer: 26104020



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

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

Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26104020
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 2 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	237.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.03.2026	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten empfängt einen die Atmosphäre eines Hauses, das seit 1910 stolz und gelassen im Herzen des Gräfekiez steht. Der Eingangsbereich mit seinen ornamentierten Stuckelementen, den originalen Holztüren und dem sanften Licht, das durch die satinierten Glaseinsätze fällt, erzählt von der Zeit, in der man den Alltag noch mit architektonischer Sorgfalt einfing. Massive Bauweise und hohe Decken verleihen dem Haus einen ruhigen Charakter, in dem Geschichte und Gegenwart mühelos ineinanderfließen.

Das großzügige Wohnzimmer ist ein Ort mit besonderer Ausstrahlung. Drei hohe Rundbogenfenster lassen viel Tageslicht auf das warme Holzparkett fallen und geben dem Raum eine luftige Weite. Hier verschmelzen Wohnen und Essen auf natürliche Weise; die Übergänge sind fließend, der Alltag spielt sich entspannt zwischen Sofa und Esstisch ab. Die Dimensionen laden dazu ein, Gäste zu empfangen oder einfach den Blick ins Grüne schweifen zu lassen, wenn draußen das Leben des Kiezes pulsiert.

Die Küche ist funktional und einladend zugleich. Weiße Fronten und massive Holzarbeitsplatten schaffen eine wohnliche Atmosphäre, während das Fenster zum Innenhof den Blick auf belebte Pflanzen und das urbane Umfeld freigibt. Die Einbauküche ist mit allem ausgestattet, was man für das tägliche Kochen braucht. Die klare Gliederung des Raums sorgt dafür, dass auch in geselliger Runde nie Hektik entsteht.

Das Schlafzimmer schließt sich ruhig an; zurückgezogen und doch mit dem beruhigenden Gefühl, mitten im lebendigen Kiez zu wohnen. Das Badezimmer, modernisiert im Jahr 2020, bietet mit der Badewanne einen angenehmen Rückzugsort nach einem langen Tag. Auch hier bleibt die Handschrift der Altbauarchitektur spürbar.

Nur wenige Schritte entfernt wartet der Landwehrkanal, dessen Wasser das Licht der Jahreszeiten einfängt. Die Admiralbrücke und die grünen Uferzonen sind in Minuten erreicht. Vor der Tür breiten sich Straßencafés, kleine Läden und das bunte Stadtleben aus, während im nahen Park die Kinder spielen und alte Bäume Schatten spenden. Diese Wohnung lebt im Rhythmus des Kiezes, urban, charmant und mit einer Gelassenheit, die man spürt, sobald man die Schwelle überschreitet.

Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- Traumlage mitten im Gräfekiez
- nur 150 Meter bis zur Admiralbrücke und Landwehrkanal
- stillvoller Altbau
- massive Bauweise und hohe Decken
- guter Schnitt für vielseitige Nutzung
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich

Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

Alles zum Standort

Das Graefekiez in Berlin Kreuzberg verkörpert das pulsierende Herz der deutschen Hauptstadt und besticht durch seine internationale Ausstrahlung, wirtschaftliche Vielfalt sowie eine exzellente Infrastruktur. Diese dynamische Metropole verbindet urbanen Lifestyle mit kultureller Vielfalt und bietet eine unvergleichliche Lebensqualität, die höchste Ansprüche erfüllt. Die Lage profitiert von einem stabilen Immobilienmarkt, getragen von einer jungen, weltoffenen Bevölkerung und einer starken Nachfrage nach exklusivem Wohnraum. Berlin präsentiert sich somit als ein erstklassiger Standort, der Prestige und urbanen Komfort auf höchstem Niveau vereint.

Im unmittelbaren Umfeld entfaltet sich ein lebendiges und zugleich anspruchsvolles Stadtbild, das durch eine facettenreiche Gastronomieszene und ein vielfältiges Freizeitangebot besticht. Die Nähe zu exquisiten Restaurants wie dem renommierten /see you/ CU und charmanten Cafés wie der Brandi Espresso Bar lädt zu genussvollen Momenten ein, die den Alltag stilvoll bereichern. Bars wie RedRum und Donna Bar bieten exklusive Rückzugsorte für gesellige Abende in elegantem Ambiente. Diese kulinarische Vielfalt ist nur wenige Schritte entfernt und lässt sich bequem zu Fuß erreichen.

Die Infrastruktur im Bereich der Immobilie bietet eine hervorragend Verkehrsanbindung, mehrere U- Bahnstationen, Buslinien, Taxistände sowie Car-Sharing in unmittelbarer Nähe verbinden den Kiez optimal mit anderen Bezirken. Die Berliner Mitte mit Gendarmenmarkt, Museumsinsel und Regierungsviertel ist nur wenige Kilometer entfernt und schnell per Fahrrad, mit dem Bus und der U-Bahn erreichbar. Die Auffahrt zur Stadtautobahn A100 liegt ca. 5 min entfernt. Die Entfernung zum BER beträgt etwa 20 km.

Objektnummer: 26104020 - 10967 Berlin – Kreuzberg

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: 26104020 - 10967 Berlin – 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