Berlin

Kernsanierte Altbauwohnung mit stillvollem Parkett und lichtdurchfluteten Wohnbereichen

Objektnummer: 26104024



KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61.8 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

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

Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26104024
Wohnfläche	ca. 61.8 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	415.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

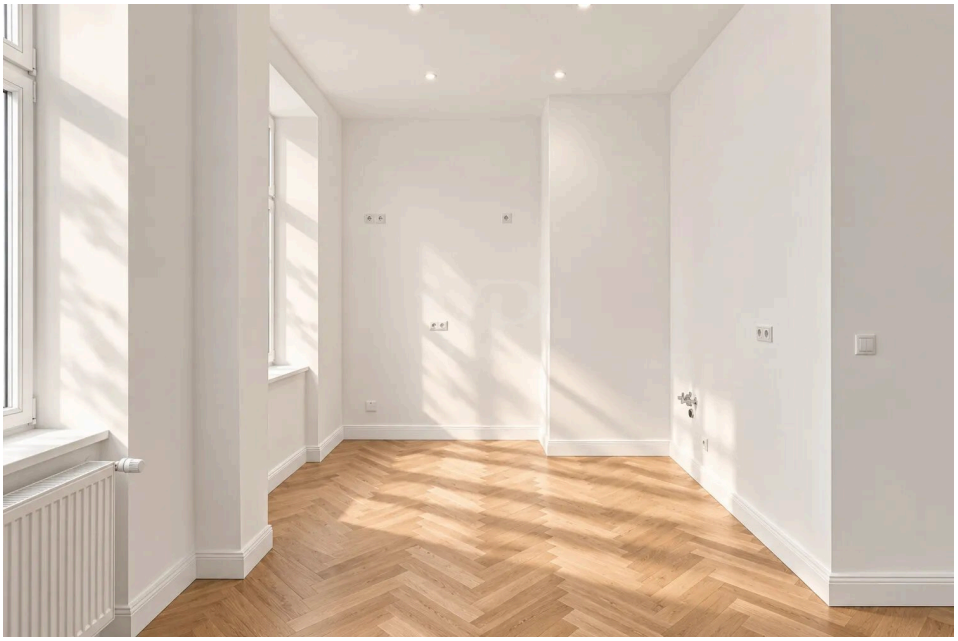
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	28.08.2036
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	117.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig sanierte Etagenwohnung befindet sich in einem stilvollen Altbau aus dem Jahr 1900, der im Jahr 2026 einer vollständigen Kernsanierung unterzogen wurde. Die Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die zentrale Lage nahe Potsdamer Platz sowie die unmittelbare Nähe zum Landwehrkanal und zur U-Bahnstation Möckernbrücke unterstreichen die Attraktivität dieser Adresse.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 61,8 m² und bietet zwei großzügig geschnittene Zimmer. Der offene Wohn- und Essbereich schafft durch große Fensterflächen und eine beeindruckende Raumhöhe eine angenehme Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden in Fischgrätoptik verleiht dem gesamten Wohnbereich eine elegante Note. Die moderne Einbauküche ist offen in den Wohnraum integriert und bietet zeitgemäßen Komfort für den Alltag.

Im Schlafzimmer setzt sich das hochwertige Ausstattungsniveau fort und sorgt für einen Rückzugsort mit ruhiger Ausstrahlung. Das Badezimmer ist mit einer großen, bodengleichen Regenwalddusche sowie einem stilvollen Waschtisch ausgestattet und präsentiert sich in einem zeitlos modernen Design. Komfortable Details wie ein Handtuchheizkörper und hochwertige Armaturen unterstreichen das durchdachte Konzept. Die Wohnung ist ein Erstbezug nach Sanierung und bietet dementsprechend einen neuwertigen Zustand.

Die Beheizung erfolgt über ein effizientes Blockheizkraftwerk, das für zeitgemäße Energieversorgung sorgt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch einen gepflegten Innenhof mit Kinderspielbereich aus, der zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet. Der charmante Eingangsbereich des Hauses und das großzügige, lichtdurchflutete Treppenhaus runden das Gesamtbild ab.

Diese Wohnung vereint ein ansprechendes Wohnambiente mit urbaner Lage und zeitgemäßer Ausstattung. Die vollständig sanierte Wohnanlage bietet somit beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen im Herzen der Stadt.

Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- zentrale Lage nähe Potsdamer Platz
- 250 Meter bis zur U-Bahnstation Möckernbrücke
- 150 Meter bis zum Landwehrkanal
- sehr gepflegtes Wohnumfeld
- kernsanierte Wohnanlage
- Kinderspielbereich im Innenhof
- charmanter Eingangsbereich
- hochwertiger Pakettboden
- lichtdurchflutete Wohnbereiche
- moderne offene Einbauküche
- Badezimmer mit großer Dusche

Objektnummer: 26104024 - 10963 Berlin

Alles zum Standort

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:
Gelegen ist die Immobilie in Nachbarschaft zum Potsdamer Platz.
Der Potsdamer Platz entstand nach der Wiedervereinigung. Das Ensemble aus Hochhäusern und futuristischen Neubauten bildet ein ganz eigenes Stadtviertel.
Der Potsdamer Platz wurde als ganzes Stadtviertel von Architekten geplant. Mit Erfolg - die Cafés, Kinos und Einkaufsmöglichkeiten zwischen den futuristischen Hochhäusern werden von Berlinern und Touristen gleichermaßen genutzt.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle und einfache Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglichen.

NACHBARSCHAFT:
Die Umgebung dieser Adresse ist geprägt von einem kreativen und alternativen Flair. Viele Künstler, Musiker und Kreative haben sich hier niedergelassen, was der Gegend eine besondere Dynamik verleiht. Zahlreiche Galerien und kleine Kunsthandwerksläden laden zum Entdecken und Verweilen ein.

(Quelle: Stadt Berlin)

Objektnummer: 26104024 - 10963 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: 26104024 - 10963 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