Berlin – Kreuzberg

Lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung im dritten Obergeschoss als Erstbezug nach Kernsanierung

Objektnummer: 26104025



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

Objektnummer: 26104025 - 10963 Berlin – Kreuzberg

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

Objektnummer: 26104025 - 10963 Berlin – Kreuzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26104025
Wohnfläche	ca. 61.8 m²
Etage	3
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: 26104025 - 10963 Berlin – Kreuzberg

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: 26104025 - 10963 Berlin – Kreuzberg

Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer vollständig kernsanierten Wohnanlage aus dem Jahr 1900. Mit einer Wohnfläche von rund 61,8 m² bietet sie zwei großzügig geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die Sanierung erfolgte umfassend, sodass der Erstbezug nach der Modernisierung im Jahr 2026 möglich ist. Das Wohnumfeld ist sehr gepflegt und zeichnet sich durch einen charmanten Eingangsbereich sowie ein stilvolles Treppenhaus aus.

Der Wohnbereich beeindruckt durch drei große Fensterfronten, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Der hochwertige Parkettboden in Fischgrätmuster verleiht den Räumen eine moderne und zugleich zeitlose Note. Die offene Einbauküche ist nahtlos in den Wohnraum integriert und bietet Platz für alle notwendigen Geräte und Stauraum. Der Schlafbereich ist ruhig gelegen und ebenfalls großzügig gestaltet, sodass ausreichend Raum für individuelle Einrichtungsideen bleibt.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine große, bodengleiche Dusche, moderne Sanitärobjekte sowie einen Handtuchheizkörper. Die klaren Linien und hellen Oberflächen schaffen ein angenehmes Ambiente. Großformatige Natursteinfliesen unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck des Badezimmers. Ein Hauswirtschaftsraum im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung wird über ein Blockheizkraftwerk beheizt, das für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung sorgt. Zur Wohnanlage gehört ein gepflegter Innenhof mit Kinderspielbereich, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die zentrale Lage unweit des Potsdamer Platzes verbindet urbanes Leben mit angenehmer Wohnqualität. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Landwehrkanal sowie die U-Bahnstation Möckernbrücke, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind.

Die Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit der besonderen Atmosphäre eines Altbaus und eignet sich für Menschen, die Wert auf stilvolles und urbanes Wohnen legen.

Objektnummer: 26104025 - 10963 Berlin – Kreuzberg

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: 26104025 - 10963 Berlin – Kreuzberg

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: 26104025 - 10963 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: 26104025 - 10963 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