Berlin – Kreuzberg

Sensationsblick über Kreuzberg - luxuriöses Apartment

Property ID: 25104007

PURCHASE PRICE: 249.800 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 43 m^2 • **ROOMS:** 1.5

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

At a glance

Property ID	25104007
Living Space	ca. 43 m²
Available from	01.08.2025
Floor	5
Rooms	1.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1960

Purchase Price	249.800 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 52 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	29.01.2029
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	136.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

The property

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

The property

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

The property

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

The property

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

The property

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

The property

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

The property

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Floor plans

5. Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

A first impression

Atemberaubender Blick - luxuriöses Apartment

Dieses luxuriös sanierte Apartment liegt in einem der wohl urbansten Kieze der Stadt - mitten in Kreuzberg, in fußläufiger Nähe zum Bergmannkiez, dem Kreuzberg, aber auch nicht weit zum Tempelhofer Feld.

Mit dem Aufzug in die 5.Etage und es öffnet sich ein Refugium von Licht und Leichtigkeit. Der Flur mit seinem begehbaren Kleiderschrank oder Garderobe, so wie Sie es nutzen möchten, gibt den Weg frei zum einen in den Wohnbereich und geradeaus in das moderne Bad. Die hellen Mosaikfliesen stehen im Kontrast mit den Fußbodenfliesen in Holzoptik. Vervollständigt wird das Ensemble mit dem großen viereckigen Waschtisch mit seinen schwarzen Unterbaumöbeln.
Auf die Walk-In-Dusche wird besonders verwiesen. Glasbausteine in der seitlichen Trennwand und die Glastür sorgen für viel Licht in der über 1,30 m langen Dusche. Das besondere Erlebnis ist die vorhandene Regendusche.

Das Wohnzimmer wird durch die Fensterfront und die Balkontür sonnendurchflutet. Das helle Parkett lässt den Raum leicht erscheinen, das Raumgefühl ist einzigartig.
Hier befindet sich auch die Pantry-Kücheneinheit; klein, aber fein im schlichten anthrazit, aber mit Mosaikfliesen als Fliesenspiegel. Cerankochfeld, Mikrowelle, Kühleinheit und Edelstahlspüle sind vorhanden und laden ein.
Das Schlafzimmer, abgeteilt mit einer satinierten Glasschiebetür, verfügt ebenfalls über ein Fenster zum Balkon. Damit hat man einen intimen Bereich, der auch bei einem Spontanbesuch vor "fremden" Blicken geschützt ist.

Wohl aber das Highlight ist der über 7 m lange Balkon in Süd-Ausrichtung mit einem atemberaubenden Blick auf die umliegenden Gründerzeithäuser mit Ihren Türmchen. Stückelementen, Erkern und den reichlichen Verzierungen und Facetten. Die großzügigen Straßenführungen mit Ihren alten Alleebäumen lassen alles ringsum grün erscheinen. Die Türme der St. Bonifatius Kirche mit den kupfernen Dächern und das roten Klinkermauerwerk sind ein Spiegelbild sakraler Architektur.

Wichtig auch Mustafas-Gemüse-Kebab (DAS Berliner Original) Curry-36 befinden sich gleich um die Ecke. Urbanes Leben, Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte - alles kann von hier aus fußläufig erreicht werden und die U-Bahn (U6 und U7) liegt vor den Füßen. Ein paar Schritte weiter auch die legendäre U1 und die U3.

Verschiedenste Buslinen ergänzen den ÖPNV.

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Details of amenities

Bad im modernen Design (Mosaikfliesen) und Riesendusche
Küche mit Mikrowelle, Ceranherd, Edelstahlspüle, Kühlschrank
Wohnzimmer mit Parkett
Schlafzimmer mit satanierter Glasschiebetür
riesiger Balkon nach Süden zum Kreuzberg
Der dazugehörige Keller kann ggf. gegen einen Stellplatz im Innenhof getauscht werden.

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

All about the location

Kreuzberg wurde 1920 aus der Tempelhofer Vorstadt, der oberen Friedrichsvorstadt, der südlichen Friedrichstadt und einem großen Teil der Luisenstadt gebildet und wurde nach dem im heutigen Viktoriapark liegenden Kreuzberg benannt. Noch heute findet man dort große zusammenhängende Gründerzeitviertel.

Der Bezirk gehört zu einem der am dichtesten besiedelten Ortsteile in Berlin, welches aus dem verfolgten Bauprinzip größtmöglicher Bebauungsdichte aus der Gründerzeit hervorgeht.

Zudem bietet Kreuzberg ein großes Angebot an Institutionen, Parks und Bauten. Der Viktoriapark mit angelegtem Wasserfall und der höchsten natürlichen Erhebung der Berliner Innenstadt, aber auch der Park am Gleisdreieck und viele mehr, bieten einen perfektem Ort zum Rückziehen aus den belebten Straßen.

Der Bergmannkiez ist eine Ortslage im Berliner Ortsteil Kreuzberg, namensgebend ist dafür die zentral gelegene Bergmannstraße, um welche sich viele erhaltene Gebäude aus der Zeit 1900 befinden. Dieses homogene Wohnviertel wurde bis dahin weitgehend landwirtschaftlich genutzt und nach und nach planmäßig erschlossen.

Der Kiez wird durch vier U-Bahnhöfe der Linie U6 und U7, wie zum Beispiel U-Bahnhof Mehringdamm oder U-Bahnhof Gneisenaustraße erschlossen und bietet neben öffentlichen Einrichtungen auch viele kulturelle Angebote. Außerdem befindet sich in Kreuzberg auch ein S-Bahnhof, der Anhalter Bahnhof, wo sowohl die S1 und S2 als auch die Linien S25 und S26 halten.

Heute ist der Bergmannkiez einer der angesagtesten und hippesten und am meisten nachgefragtesten Wohnquartiere der Stadt.

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, …) vorliegen.

Property ID: 25104007 - 10965 Berlin – Kreuzberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com