

Berlin

Lichtdurchflutetes Penthouse mit traumhaften Aussichten zum Potsdamer Platz

CODE DU BIEN: 25104011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25104011
Surface habitable	ca. 245 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	2.445.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2034
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	73.10 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

La propriété

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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

Une première impression

Mit Blick zum Potsdamer Platz, atemberaubende Aussichten über den Dächern von Berlin - lichtdurchflutetes Penthouse mit stilvoll offen gestalteter Galerie und großer Dachterrasse steht für neue Eigentümer bereit. Zum Verkauf steht ein luxuriöses Penthouse mit einer Wohn- / Nutzfläche von 280 m², welches ursprünglich 1991 in massiver Bauweise errichtet, sowie 2015 und fortlaufend umfassend modernisiert und renoviert wurde. Das Penthouse ist in einem sehr gepflegten Zustand and und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die stilvolle Immobilie steht auf einem ca. 1990 m² großem sonnigem Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 245 m² bietet insgesamt fünf Zimmer und zwei Badezimmer. Die Böden sind mit hochwertigem Echtholz und Fliesen belegt. Über den Personenfahrstuhl gelangt man direkt in die eigene Wohnung.

Das Penthouse unterteilt sich vom Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Zugang zur Dachterrasse, sowie einem Garderoben- und einem Vorratsraum, in offenem Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Dachterrasse, Gäste-Badezimmer mit Dusche und WC sowie Vorraum für Waschmaschine und Trockner, offene Wohnküche, Gästezimmer eins und Gästezimmer zwei. Über eine offen gestaltete Wendeltreppe gelangt man zur lichtdurchfluteten offenen Galerie. Die Dachterrasse ist sehr großzügig gestaltet und bietet über 80 m² parkähnliche Nutzungsmöglichkeiten. Ein vorhandener Starkstromanschluss bietet zudem die Möglichkeit für eine Sauna über den Dächern von Berlin.

Vom Wohn-/Essbereich gelangt man über einen zweiten Flur in das Master-Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Ein absolutes Highlight des Badezimmers ist das Dachfenster, welches viel Tageslicht bietet. Neben dem Badezimmer befindet sich das Masterschlafzimmer.

Zu den weiteren Vorzügen der Immobilie zählt neben der atemberaubenden Aussicht, auch die Klimatisierung der Wohnbereiche, sowie die stilvoll offen gestaltete Wohnküche.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage. Über den Personenfahrstuhl gelangt man auch von dieser Etage aus die Wohnung.

Weitere Einzelheiten, Bilder und Grundrisse, sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

Détails des commodités

AUSSTATTUNG:

- zentrale Lage nahe Potsdamer Platz
- gepflegtes Wohnumfeld
- moderne Wohnanlage
- Tiefgarage mit Stellplatz
- Schlüsselpersonalisierter Fahrstuhl ins Penthouse
- charmanter Eingangsbereich
- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- offene Galerie im Dachgeschoss
- hochwertige moderne Küche
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Ausblick
- offene Galerie im Dachgeschoss
- Master-Bad mit Badewanne und separater Dusche
- hochwertige Eichenholzböden
- Veluxfenster mit Regensensor
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Bodentiefe Fenster mit Französischem Balkon
- Dachterrasse mit Wasser und Starkstromanschluss
- hochwertig möbliert

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

Tout sur l'emplacement

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)

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 73.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Immobilie, 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25104011 - 10963 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37, 10245 Berlin

Tel.: +49 030 - 66 52 70 00

E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com