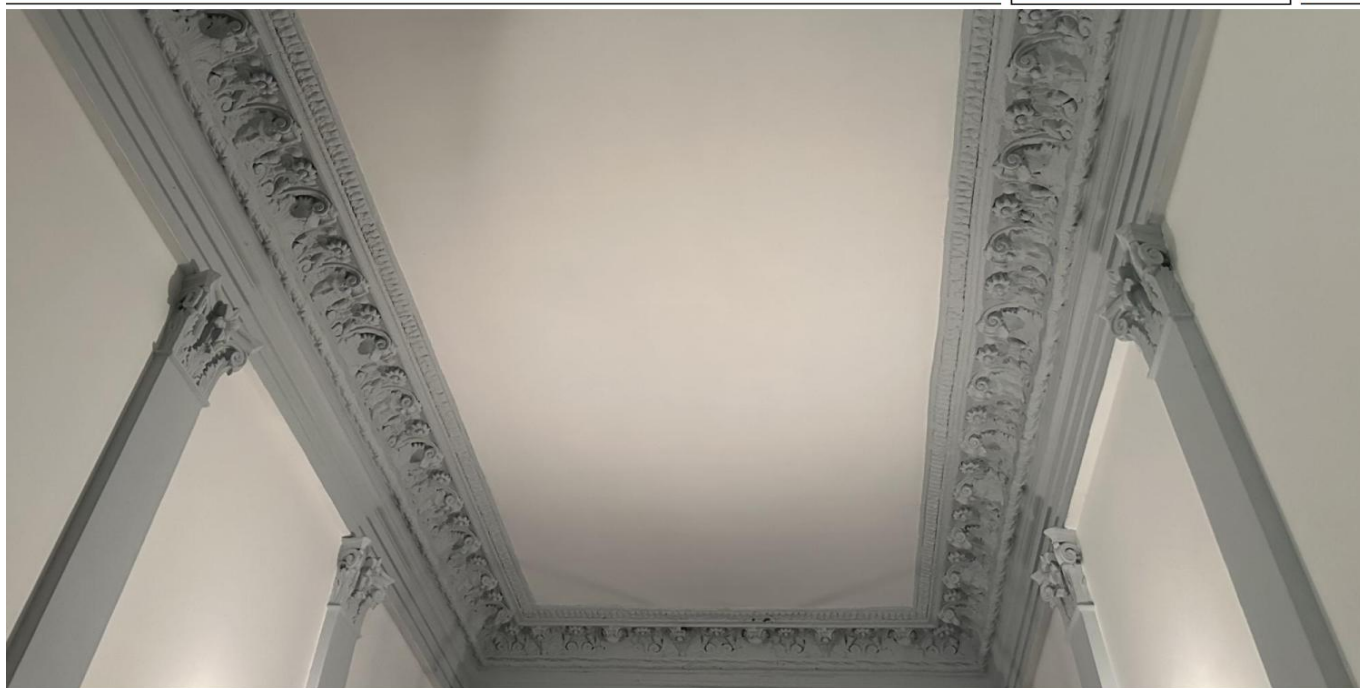


Berlin

# Charmante Aussichten für Kapitalanleger in sehr gefragter Lage im gefragten Bergmannkiez - Kreuzberg

???????? ?????: 24104001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ?????: 229.000 EUR • ?????: ca. 40 m<sup>2</sup> • ?????: 1

??????? ?????????: 24104001 - 10961 Berlin

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

??????? ???????: 24104001 - 10961 Berlin

?? ??? ??????

|                    |                       |                      |                       |
|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ??????? ???????:   | 24104001              | ????? ??????         | 229.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 40 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????          | 1                     |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????          | 1                     |                      | MwSt.) des            |
| ????? ???????????? | 1880                  |                      | beurkundeten          |
|                    |                       |                      | Kaufpreises           |
|                    |                       | ????? ?????????????? | 1998                  |
|                    |                       | ?????????            | ???????               |
|                    |                       | ??????????????       |                       |
|                    |                       | ?????????????????    | ca. 40 m <sup>2</sup> |
|                    |                       | ??????               |                       |

??????? ?????????: 24104001 - 10961 Berlin

????????????? ???????????

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 149.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 24.10.2028           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997           |

??????? ??????: 24104001 - 10961 Berlin

?? ???????



??????? ?????????: 24104001 - 10961 Berlin

?? ????????

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](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/berlin-neukoelln](http://www.von-poll.com/berlin-neukoelln)

??????? ???????: 24104001 - 10961 Berlin

??? ?????? ?????????

Charmante Aussichten für Kapitalanleger in sehr gefragter Lage trifft stillvolle Ein-Zimmer-Altbauwohnung im gefragten Bergmannkiez Berlin Kreuzberg - Zum Verkauf steht eine ca. 40 m<sup>2</sup> große vermietete Ein-Zimmer-Eigentumswohnung. Zur Wohnung gehört außerdem ein kleiner Abstellraum im Kellergeschoss. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr " " in massiver Bauweise errichtet. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt. Die Freifläche im Innenhof bietet Platz für Fahrräder. Zahlreiche angesagte Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Umgebung und grün angelegte Parks, sowie der nahegelegene Landwehrkanal und das Planufer runden das Areal um die Immobilie ab.

Die Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Flur beziehungsweise Eingangsbereich, Badezimmer mit Dusche, Zimmer eins mit großen Fenstern zum Innenhof und Küche mit Blick auf in den Innenhof.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Sportplätze sowie Restaurants, Cafés und kleine Bars befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Gebiet um die Immobilie lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen ein und das naheliegende Planufer beziehungsweise das Areal am Landwehrkanal kann im Sommer für erholsame Stunden im Freien genutzt werden. Zahlreiche sportliche Aktivitäten können hier ausgeübt werden. Die optimale Verkehrsanbindung verbindet die Wohnung mit ganz Berlin, denn in nur 300 Metern Entfernung liegt die nächste U-Bahn Station.

Die Miete beträgt derzeit 345,00 Euro netto kalt und lässt sich voraussichtlich zum 01.11.2024 auf 400,00 netto kalt erhöhen.

Alle Einzelheiten, Bilder sowie die genaue Adresse des Objekts erhalten Sie auf Anfrage.

??????? ?????????: 24104001 - 10961 Berlin

???????????????? ???? ?????????

AUSSTATTUNG:

- 300 Meter vom U-Bahnhof entfernt
- stillvoller Altbau
- ruhige Lage im Innenhof
- Gepflegte Wohnanlage
- eingepaute Küche
- Dielenboden im Wohnbereich
- charmanter Zugangsbereich
- angesagte Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung
- Anbindung Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung

??????? ???????: 24104001 - 10961 Berlin

??? ??? ??? ???????????

#### 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:

Der Graefekiez erstreckt sich zwischen Landwehrkanal und Hasenheide, Kottbusser Damm und Urban Krankenhaus. Seinen Namen hat der Kiez von der Graefestraße, die wiederum nach dem Augenarzt Albrecht von Graefe benannt ist. Erschlossen wurde das Gebiet in den 1860er Jahren nach Plänen von Peter Joseph Lenné. Der überwiegende Teil der Bebauung erfolgte zum Ende des 19. Jahrhunderts. Zwischen Urbanstraße und Planufer ist die Gründerzeitbebauung größtenteils erhalten geblieben und wurde umfassend saniert, aber auch weniger herrschaftliche Häuser und Sozialbauten sind im Kiez zu finden. Im Graefekiez wohnen heute rund 18.000 Menschen.

#### INFRASTRUKTUR:

Die Altbauten mit ihren großen Wohnungen und hohen Decken, die vielfältige Gastroszene und die junge Kneipenkultur machen den Graefekiez zu einer gefragten Wohngegend. Letztere ziehen auch Berliner:innen aus der näheren Umgebung und Tourist:innen an: Der Graefekiez ist ein beliebtes Ausgehziel geworden. Man trifft sich, sitzt im Sommer draußen und genießt internationale Küche, Cocktails und hausgemachte Limonade. Hohe, alte Straßenbäume mit bunt bepflanzten Baumscheiben und schicke Fassaden spenden wohltuenden Schatten. Die alten Kopfsteinpflasterstraßen sorgen für Flair. Schnell zu Hause oder im Hotel ist man dank der zentralen Lage und guten Anbindung des Graefekiezes schnell.

#### SCHULEN:

So selbstverständlich wie die Cafés und Restaurants gehören auch die Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die kleinen Geschäfte, Werkstätten, Arztpraxen, Büros, Spätis und die Wochenmärkte zum Graefekiez. Eine reine Wohnsiedlung ist der Graefekiez nicht. Hier wird nicht nur gelebt, sondern auch gearbeitet, gehandelt und produziert, repariert, getauscht und verwaltet. Dass das Zusammenspiel so gut

funktioniert, ist nicht nur dieser gesunden Mischung, sondern auch dem Engagement der Anwohner:innen zu verdanken. Bepflanzte Baumscheiben zeugen davon ebenso wie Nachbarschaftsflohmärkte, verkehrsberuhigte Straßen, autofreie Mittwochnachmittage in der Böckhstraße für die Kinder oder Wasserauffüllstationen für Obdachlose.

#### NACHBARSCHAFT:

Attraktiv ist der Graefekiez nicht nur dank seiner Bausubstanz, Infrastruktur und der zentralen Lage. Auch die Nähe zu Stadtgrün und Wasser ist ein Grund. Der Landwehrkanal mit dem begrünten Planufer im Norden des Viertels lädt zum Joggen, Spaziergehen und Ausruhen ein und ist inzwischen selbst eine Sehenswürdigkeit. Der Kanal wird im Sommer zur Flaniermeile für Ausflugsschiffe, Hausboote, Kanus, Schlauchbote und unzählige Schwäne. Die an den Graefekiez angrenzende Hasenheide ist großzügige 50 Hektar groß. Der Hohenstaufenplatz und der kleine Park an der Grimmstraße sind dank ihrer Spielplätze und großen Bäume vor allem bei Familien mit kleinen Kindern beliebt. Dass so viele Menschen ihren Weg in den Graefekiez finden, ist also keine Überraschung. Der Kiez hat viel zu bieten, fühlt sich aber nach wie vor an wie ein Stück echtes Berlin.

(Quelle: Stadt Berlin)

??????? ?????????: 24104001 - 10961 Berlin

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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.

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.

??????? ???????: 24104001 - 10961 Berlin

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sebastian Kusche

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)