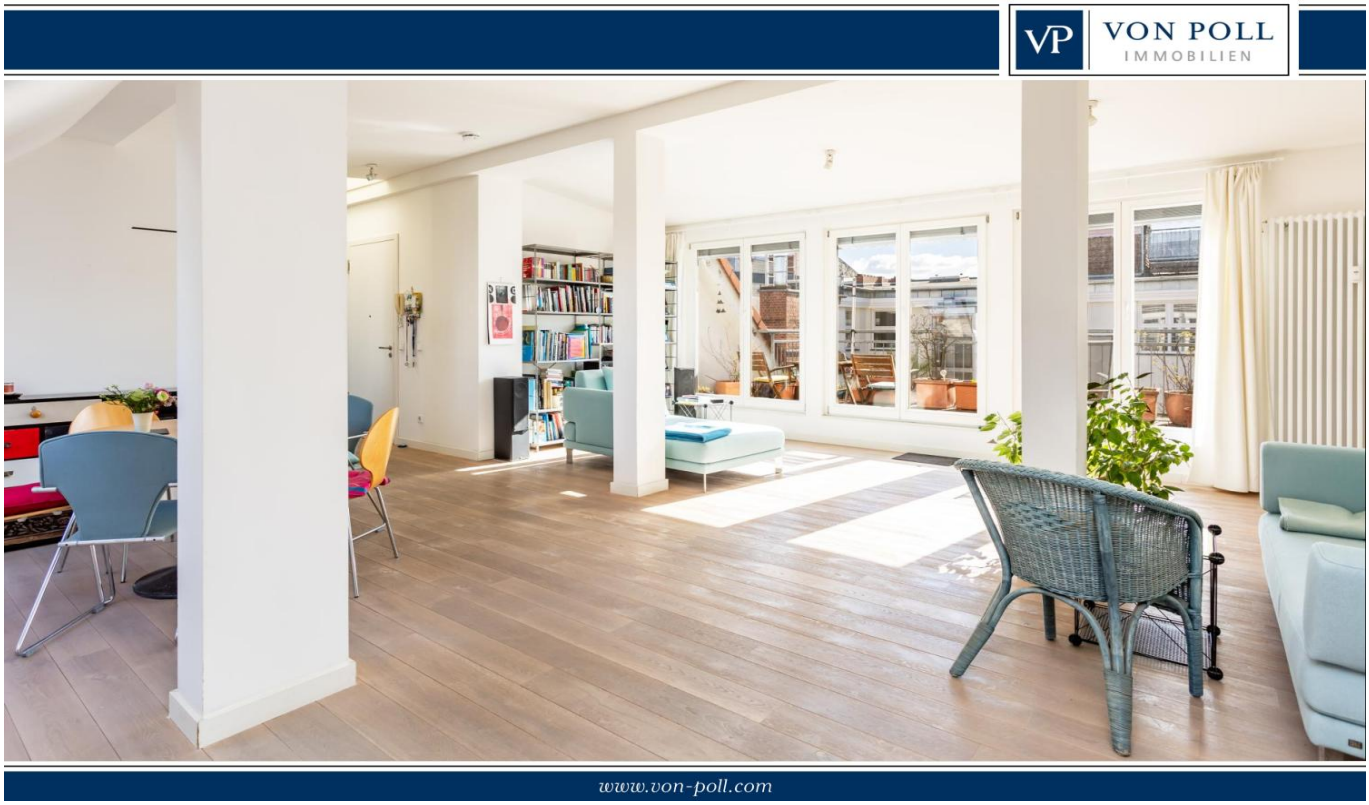
Berlin

Herzlich Willkommen in Ihrem Dachgeschoss in Berlin-Kreuzberg, im Graefekiez nahe Planufer

Número da propriedade: 25104001



PREÇO DE COMPRA: 1.249.000 EUR • **ÁREA:** ca. 170 m² • **QUARTOS:** 5

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

Numa vista geral

Número da propriedade	25104001
Área	ca. 170 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1900

Preço de compra	1.249.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 10 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	24.03.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	185.20 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

O imóvel

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

O imóvel

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

O imóvel

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

O imóvel

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

Uma primeira impressão

Herzlich Willkommen in Ihrem Dachgeschoss in Berlin-Kreuzberg, im Graefekiez in direkter Nähe zum Planufer - Moderne 5-Zimmer Dachgeschosswohnung in gefragter Wohnlage wartet auf neue Eigentümer. Das Mehrfamilienhaus wurde 1900 in massiver Bauweise errichtet. Der Zustand der gesamten Wohnanlage ist sehr gepflegt. Die Freifläche im Innenhof bietet Platz für Fahrräder und beherbergt den Zugang zum Kellergeschoss. Das Areal rund um die Immobilie lockt durch eine Vielzahl von angesagten Cafés und Restaurants. Das Planufer am Landwehrkanal befindet sich in fußläufiger Umgebung und ist nur 150 Meter entfernt. Eine Besonderheit ist, dass das Dachgeschoss erst 2009 ausgebaut wurde und über hochwertige Ausstattungen verfügt. Die Wohnfläche von ca. 170 m² im Dachgeschoss verteilt sich auf einer Etage mit insgesamt fünf Zimmern und Dachterrasse. Die Böden sind mit hochwertigem Eichenholzdielen und Fliesen belegt. Die offene Einbauküche samt der elektrischen Geräte bleibt in der Wohnung für den neuen Eigentümer. Die Wohnung unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer mit Panoramafenster und Zugang zur Dachterrasse, offene Wohnküche und Gäste WC. Vom Flur gelangt man in das Arbeitszimmer, Master-Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Schlafzimmer eins, Schlafzimmer zwei und Schlafzimmer drei mit Kleiderschrank-Séparée und zusätzlicher Tür zum Treppenhaus vom Seitenflügel. Von der Dachterrasse schauen Sie in den gepflegten Innenhof und können die Ruhe in Mitten von Berlin genießen. 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. Der nächste U-Bahnhof ist nur 500 Meter entfernt und kann fußläufig in ca. 7 Minuten erreicht werden. Die optimale Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel verbindet die Wohnung mit ganz Berlin. Weitere Informationen, Bilder und Grundriss zur Wohnung erhalten Sie auf Anfrage.

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

Detalhes do equipamento

AUSSTATTUNG:
- mitten im Gräfekiez
- saniertes Mehrfamilienhaus
- charmanter Zugangsbereich
- gepflegter Innenhof
- gelegen im ruhigen Hinterhaus
- hochwertige Böden
- alle Zimmer mit großen Fenstern
- Dachterrasse zum Innenhof
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- hochwertiges Master-Badezimmer
- offene Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Kamin im Wohnbereich
- mögliche vier separate Schlafzimmer
- Zimmer mit separatem Wohnungszugang

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

Tudo sobre a localização

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 Urbankrankenhaus. 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, Spazierengehen 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)

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 185.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 25104001 - 10961 Berlin

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Kusche

Grünberger Straße 37 Berlim - Friedrichshain-Kreuzberg
E-Mail: friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com