

Berlin

# Lichtdurchflutetes Penthouse mit traumhaften Aussichten zum Potsdamer Platz

Número da propriedade: 25104011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PREÇO DE COMPRA: 2.445.000 EUR • ÁREA: ca. 245 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 25104011 - 10963 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: 25104011 - 10963 Berlin

## Numa vista geral

Número da propriedade	25104011	Preço de compra	2.445.000 EUR
Área	ca. 245 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1991	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25104011 - 10963 Berlin

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	73.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.06.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 25104011 - 10963 Berlin

## O imóvel

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



Número da propriedade: 25104011 - 10963 Berlin

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 25104011 - 10963 Berlin

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> großem sonnigem Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25104011 - 10963 Berlin

## Detalhes do equipamento

### 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



Número da propriedade: 25104011 - 10963 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:

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)

Número da propriedade: 25104011 - 10963 Berlin

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25104011 - 10963 Berlin

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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