

Berlin – Kreuzberg

# Moderne Wohnung mit großem Balkon am Viktoria Park

CODICE OGGETTO: 24104004D



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

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24104004D
Superficie netta	ca. 58 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2011

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

centralizzato

Certificazione  
energetica

Legally not required

CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg**

## Una prima impressione

Die hier angebotene Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> und befindet sich im Tivoligebäude am Viktoria Park. Die ehemalige Berliner Brauereigesellschaft Tivoli ist ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex mit ganz besonderem Charme. Die gesamte Anlage ist autofrei und bietet somit eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Für Autobesitzer gibt es eine moderne geräumige Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße und verschiedenen Ausgängen in der Nähe der jeweiligen Wohngebäude. Man kann Parkplätze anmieten oder kaufen. Die Immobilie verfügt über 2 Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Ein Highlight der Wohnung ist der geräumige Balkon, von dem aus man einen herrlichen Blick ins Grüne genießen kann. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das moderne Design. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in den Räumen. Die offene Küche ist modern ausgestattet und lädt zum Kochen und gemeinsamen Verweilen ein. Das moderne Badezimmer mit Badewanne ist zusätzlich noch mit einer Waschmaschine ausgestattet. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der VIP Zugang zum Viktoria Park. Hier kann man zwischen den Weinreben hinaufsteigen und die Ruhe und Schönheit der Wiesenflächen genießen. The apartment offered here has a living space of approx. 58 m<sup>2</sup> and is located in the Tivoli building at Viktoria Park. The former Berlin brewery company Tivoli is a listed building complex with a very special charm. The entire complex is car-free and therefore offers a quiet and relaxed atmosphere. For car owners, there is a modern, spacious underground car park with access from the street and various exits near the respective residential buildings. Parking spaces can be rented or purchased. The property has 2 rooms, including a spacious bedroom, and a bathroom. A highlight of the apartment is the spacious balcony, from which you can enjoy a wonderful view of the countryside. The apartment impresses with its well-thought-out room layout and modern design. Floor-to-ceiling windows ensure a bright and friendly atmosphere in the rooms. The open kitchen is modernly equipped and invites you to cook and spend time together. The modern bathroom with bathtub is also equipped with a washing machine. Another highlight of the property is the VIP access to Viktoria Park. Here you can climb up between the vines and enjoy the peace and beauty of the meadows.

**CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg**

## Dettagli dei servizi

- Bodentiefe Fenster
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Eichenparkettfußboden
- Gespachtelte Wandflächen
- Einbauküche
- Mobiliar im Wohn- und Essbereich
- Großer Balkon mit Loungemöbeln
- Keller
- Floor-to-ceiling windows
- Modern bathroom with bathtub and washing machine
- Oak parquet flooring
- Filled wall surfaces
- Equipped kitchen
- Furniture in the living and dining area
- Large balcony with lounge furniture
- Basement, cellar

**CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt im Viktoriaquartier, einer sehr attraktiven Lage von Friedrichshain-Kreuzberg. Hier finden Sie die perfekte Mischung aus Komfort und Naturverbundenheit. Der nahegelegene Wasserfall im Viktoria Park lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein und sorgt für eine idyllische Atmosphäre. Die Immobilie ist ideal für Paare oder Singles, die eine hochwertige und moderne Wohnung in einem authentischen Umfeld suchen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine einzigartige Kombination aus urbanem Komfort und naturbelassener Umgebung. Durch die Vielzahl an Annehmlichkeiten ist diese Immobilie ein echtes Juwel im Viktoriaquartier. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein behagliches Zuhause mit exklusivem Ambiente zu erwerben und den Alltag in vollen Zügen zu genießen. The apartment is located in the Viktoriaquartier, a very attractive location in Friedrichshain-Kreuzberg. Here you will find the perfect mix of comfort and closeness to nature. The nearby waterfall in Viktoria Park invites you to take leisurely walks and creates an idyllic atmosphere. The property is ideal for couples or singles looking for a high-quality and modern apartment in an authentic environment. Overall, this apartment offers a unique combination of urban comfort and natural surroundings. The multitude of amenities make this property a real gem in the Viktoriaquartier. Interested parties have the opportunity to purchase a comfortable home with an exclusive ambience and to enjoy everyday life to the fullest.

**CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg**

## Ulteriori informazioni

**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. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24104004D - 10965 Berlin – Kreuzberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città-Ovest  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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