



Grebe  Immobilien

**Dachterrasse Richtung Sonnenuntergang mit Blick auf  
Hohenstaufenplatz gefällig?**

**Kottbusser Damm 76, 12524 Berlin**



**Kaufpreis**  
295.000,00 €



**Zimmer**  
1



**Etage**  
7



**Wohnfläche**  
40 m²



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Wohnung zum Kauf

Immobilientyp: Dachgeschosswohnung

Baujahr: 1962

Kaufpreis: 295.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 10.530,00 Euro

Wohnfläche: 40,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 40,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 7

Fahrstuhl : Personenaufzug

Zimmer: 1

Einbauküche: Ja

Offene Küche: Ja

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 1

Bad: Dusche

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: gepflegt

Boden : Parkett

Terrasse: 1

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 97.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: C

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKTBE SCHREIBUNG

Diese gepflegte Einzimmerwohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im obersten Geschoss eines Mehrfamilienhauses am Kottbusser Damm, in einer gefragten Lage Berlins. Direkt gegenüber lädt der beliebte Hohenstaufenplatz mit seinen Grünflächen und seinem besonderen Kiezcharakter zum Verweilen ein.

Der durchdachte Grundriss bietet einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit direktem Zugang zum großzügigen, nicht überdachten Balkon. Hier genießen Sie einen schönen Ausblick und können sonnige Stunden über den Dächern der Stadt verbringen.

Eine kompakte Einbauküche fügt sich funktional in den Wohnbereich ein und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

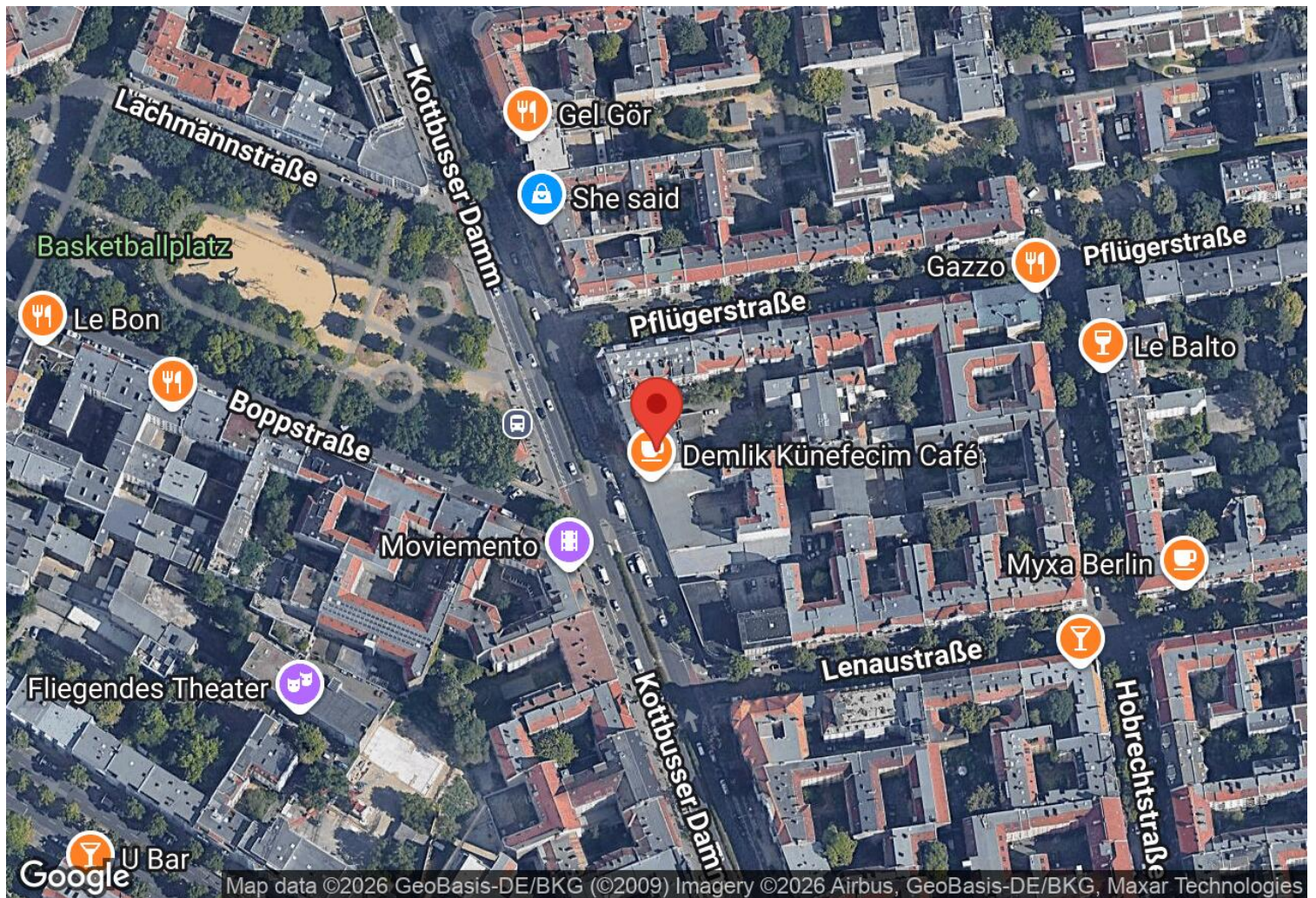
Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem bis in das oberste Stockwerk und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Wohnung eignet sich ideal als stilvolle Ferienimmobilie, Zweitwohnsitz oder für Eigennutzer, die das urbane Leben im beliebten Kreuzkölln schätzen. Die Kombination aus attraktiver Lage, praktischem Grundriss und großem Balkon macht dieses Apartment zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die eine kompakte Stadtwohnung mit besonderem Flair suchen.

# OBJEKTD ETAILS

- + Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962
- + Wohnung mit 40 m<sup>2</sup>
- + 1 Zimmer
- + Bad mit Dusche und indirektem Tageslicht

- + großer Balkon ohne Überdachung
- + Einbauküche
- + oberstes Stockwerk
- + Personenaufzug



### Kottbusser Damm 76, 12524 Berlin

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen Berlins - am Kottbusser Damm im beliebten Grenzbereich zwischen den Szenevierteln Kreuzberg und Neukölln. Die Lage vereint urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und zählt zu den dynamischsten Wohnquartieren der Hauptstadt.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Cafés, Restaurants, Bars, kleinen Boutiquen, Supermärkten sowie vielfältigen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Besonders der nahegelegene Hermannplatz sowie der Kottbusser Damm bilden einen der wichtigsten Einzelhandels- und Versorgungsstandorte Berlins.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahnhöfe Schönleinstraße (U8) sowie Hermannplatz (U7/U8) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zu den wichtigsten Stadtteilen.

Mehrere Buslinien ergänzen das attraktive Mobilitätsangebot.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt das beliebte Maybachufer mit seinem bekannten Wochenmarkt, zahlreichen Cafés und dem Landwehrkanal zum Verweilen ein. Ebenfalls schnell erreichbar ist der rund 50 Hektar große Volkspark Hasenheide, der vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet - darunter weitläufige Grünflächen, Sportangebote, ein Tiergehege und ein Freiluftkino.

Die Kombination aus urbanem Lebensgefühl, kultureller Vielfalt, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Quartier unterstreicht das nachhaltige Wertentwicklungspotenzial der Lage.

# SONSTIGES

**Hinweis:**

Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografieren wir mit einem Weitwinkelobjektiv. In Verbindung mit dem möblierten Grundriss erhalten Sie einen idealen Eindruck des Raumangebotes dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besichtigungstermin.

Andreas Franke - 0172 262 00 14  
GREBE CONSULT Immobilien e. Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

Gern vermarkten wir auch Ihre Immobilie!

**Platz für Ihre Notizen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Wohnbereich mit offener Küche



Grebe  Immobilien

kleine Küche



Grebe  Immobilien

Zugang zum großen Balkon



Grebe  Immobilien

Schlafbereich



Grebe  Immobilien

Bad mit Dusche und indirektem Tageslicht



Grebe  Immobilien

über den Dächern Berlins

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Blick auf den Hohenstaufenplatz



Grebe  Immobilien

Treppenhaus



Grebe  Immobilien

Personenaufzug



Grebe  Immobilien

Haus und Kottbusser Damm



Grebe  Immobilien

Blick auf das Haus - rechts im Bild



Grebe  Immobilien

Hohenstaufenplatz

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Andreas Franke**

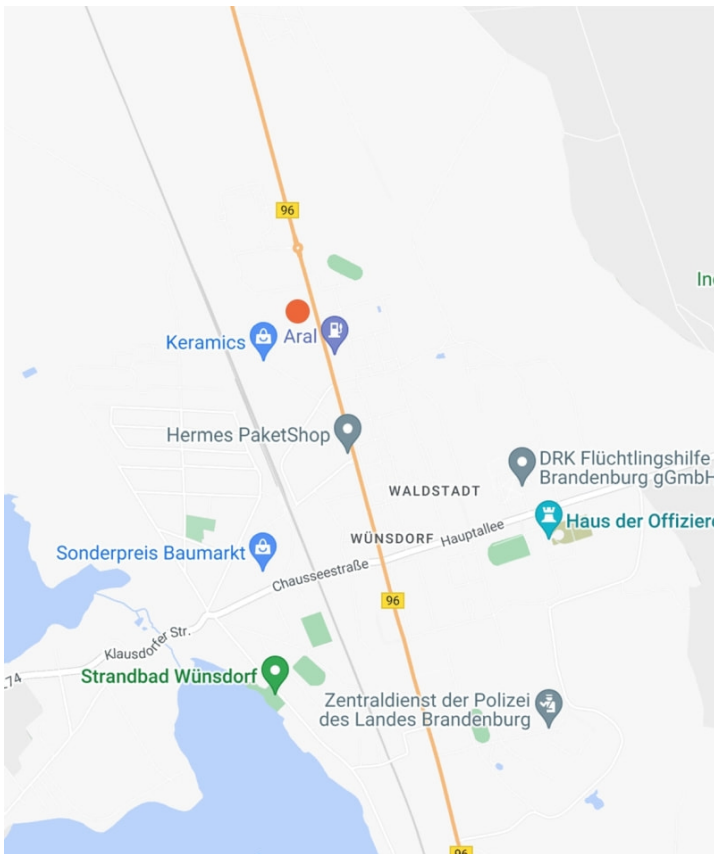
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722620014

a.franke@grebe-consult.com

Webseite: <https://www.grebe.immobilien>



## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017