



Objektnummer 1272

Berlin - Paket: Loft-Gewerbeeinheiten mit Betreiberwohnung und großem Grundstück im Bergmannkiez (Kreuzberg)

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

5.213.000,00 €

3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Wohnfläche	295,7 m²
Grundstücksfläche	1.816,5 m²
Gesamtfläche	1.381,9 m²
Kellerfläche	162,6 m²
Sonstige Flächen	98,6
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	4,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Vermietbare Fläche	1.381,9
Baujahr	1890
Letzte Modernisierung	2014
WG-Geeignet	
Räume veränderbar	
Bad	Dusche, Fenster, Pissoir
Bodenart	Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen, Lasten
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	West
Teeküche	
Unterkellert	Keller
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.11.2024
Energiekennwert	1.111,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieeffizienzklasse	E (= 200)
Baujahr	1111

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen des lebendigen und kulturell vielfältigen Stadtteils Kreuzberg, einer der gefragtesten Lagen Berlins. Kreuzberg ist bekannt für seine multikulturelle Atmosphäre, seine kreative Szene und seine charmanten Altbauten. Hier trifft urbaner Lifestyle auf historische Bausubstanz, was diesen Kiez besonders attraktiv für eine Vielzahl von Bewohnern macht – von jungen Berufstätigen bis hin zu Familien und Investoren.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der U-Bahnhof Gneisenaustraße (U7) ist nur 5 Gehminuten entfernt. Von hier aus gelangen Sie in wenigen Minuten in die City West oder zu zentralen Umsteigepunkten wie dem Hermannplatz oder dem Bahnhof Zoo. Auch der U-Bahnhof Südsterne (ebenfalls U7) ist in unmittelbarer Nähe, was die Flexibilität und Erreichbarkeit im gesamten Berliner Stadtgebiet gewährleistet. Zahlreiche Buslinien, darunter die Linie M19, bedienen die Gegend zusätzlich und sorgen für eine ausgezeichnete Mobilität.

Für Autofahrer ist die Lage ebenso ideal. Die Stadtautobahn A100, die viele Berliner Stadtteile verbindet, ist in etwa 15 Minuten zu erreichen. Dies bietet eine bequeme Verbindung sowohl zu den nördlichen und südlichen Bezirken als auch zu weiter entfernten Zielen im Umland. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Mit der U7 und einem direkten S-Bahn-Anschluss sind Sie in etwa 40 Minuten am Flughafen.

Das Objekt liegt mitten im beliebten "Bergmannkiez", einer der charmantesten Gegenden Kreuzbergs, die für ihre lebendigen Straßen, historischen Altbauten und eine vielfältige Gastronomieszene bekannt ist. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie den Viktoriapark, eine der schönsten grünen Oasen Berlins. Hier können Sie auf den Kreuzberg wandern, von dem Sie eine fantastische Aussicht über die Stadt genießen. Der Landwehrkanal mit seinen malerischen Ufern und Cafés sowie der Görlitzer Park bieten ebenfalls Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitaktivitäten in der Natur.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die nahegelegene Bergmannstraße bietet eine bunte Mischung aus kleinen Boutiquen, Bio-Läden, Wochenmärkten und Supermärkten. Für den kulinarischen Genuss bietet Kreuzberg eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés mit internationaler Küche, die die multikulturelle Vielfalt des Viertels widerspiegeln.

Kreuzberg hat sich in den letzten Jahren zu einem Zentrum für Technologie, Start-ups und die Kreativwirtschaft entwickelt. In der Nähe finden Sie eine Vielzahl von Coworking-Spaces und innovativen Unternehmen, besonders entlang der Mehringdamm-Achse. Die Technische Universität Berlin und die Freie Universität Berlin liegen ebenfalls gut erreichbar und tragen zur wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Dynamik der Region bei. Zudem befinden sich die Charité und das Vivantes Klinikum in relativer Nähe, was Kreuzberg auch zu einem wichtigen Standort im Gesundheitssektor macht.

Das Mehrfamilienhaus mit seinen Gewerbeeinheiten besticht durch seine zentrale Lage in einem der lebendigsten und charmantesten Viertel Berlins. Die exzellente Verkehrsanbindung, die Nähe zu grünen Erholungsflächen und die Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten machen dieses Objekt besonders attraktiv. Kombiniert mit der Dynamik der umliegenden Wirtschafts- und Bildungszentren bietet diese Immobilie ein hervorragendes Potenzial für Eigennutzer und Investoren.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Immobilienpaket beinhaltet wie folgt:

- 1x Loft-Gewerbeetage (Erdgeschoss) als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft (WEG) (ca. 317,40 m²)
- 1x Loft-Gewerbeetage (1. Obergeschoss) als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft (WEG) (ca. 327,30 m²)
- 1x Loft-Wohnbereich (2. Obergeschoss) als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft (WEG) (ca. 93,46 m²)
- 2x Kellerbereich als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft (WEG), 1x Sondereigentum, 1x Dienstbarkeit (ca. 162,62 m²)
- 7x Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht) als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft (WEG)
- 1x Wohn- und Gewerbebereich mit großer Grundstücksfreifläche, Garage und Nebengebäude (Alleineigentum) (ca. 481,09 m²)

Sämtliche Flächen sind bereits frei oder die bestehenden Mietverhältnisse zum 31.12.2024 gekündigt, weswegen nicht nur eine Neuvermietung, sondern auch eine Eigennutzung möglich ist.

Gemäß Bebauungsplan ist eine Umnutzung der Gewerbeeinheiten in Wohnraum ausgeschlossen bzw. nicht genehmigungsfähig und insoweit ausschließlich eine gewerbliche Nutzung möglich.

Die Immobilien befinden sich im Bergmannkiez von Berlin-Kreuzberg und somit in einer der kreativsten und gefragtesten Lagen von Berlin. Das Ensemble kombiniert Industriecharme mit Innenhofidylle und eignet sich ideal, um Wohnen und Arbeiten zu verbinden oder zu vermieten. Eine absolute Besonderheit ist das ca. 1.300 m² große Grundstück (teilweise mit Anbau bebaut) als grüne Oase mitten im Kiez.

Die Gewerbebereiche bieten Raumhöhen von ca. 2,86 m (mit abgehängten Decken) bis ca. 4,20 m (ohne abgehängte Decken) und eine absolut flexible Grundrissaufteilung. Der auf der Grundstücksfreifläche als Anbau im Obergeschoss errichtete Wohnbereich bietet eine Raumhöhe von ca. 2,80 m und die Möglichkeit, diesen entweder zusammenhängend oder für zwei getrennte Wohneinheiten zu nutzen. Weiter bietet der Wohnbereich durch den angeschlossenen Wintergarten und die große Dachterrasse die seltene Möglichkeit, urbanes Leben in zentralster Lage mit Wohnen in grüner und ruhiger Umgebung zu kombinieren.

Der eine Teil des Wohnbereichs wurde anschlussfertig hergestellt, der Innenausbau steht jedoch noch aus. Der andere Teil des Wohnbereichs ist im Hinblick auf den Sanitärbereich modernisierungsbedürftig. Vor Fertigstellung/Modernisierung ist jedoch käuferseitig zu

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

entscheiden, ob eine zusammenhängende oder getrennte Nutzung erfolgen soll. Bitte beachten Sie, dass Sie mit dem ausführlichen Exposé, welches Sie auf Anfrage von uns erhalten können, noch weitere Informationen hierzu erhalten.

Das Grundstück verfügt zusätzlich über ein in Holzbauweise errichtetes Gartenhaus, welches vom Voreigentümer als Gäste-Bereich genutzt wurde.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Ausstattung

Weitere Informationen erhalten Sie auf Wunsch über unser ausführliches Exposé.

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige die vorgeschlagenen Pflichtangaben enthält. Im hier vorliegenden Fall wurde seitens der WEG-Verwaltung angabegemäß kein Energieausweis erstellt bzw. ein Energieausweis existiert unseres Wissens nach nicht.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen