



Objektnummer 1281

Berlin - Wohnen und Arbeiten kombinieren: Berlin-Kreuzberg, großes Grundstück mit Wohn- und Gewerbebereich

Eckdaten

Kaufpreis

2.180.500,00 €

Provision

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	1.405,5 m²
Gesamtfläche	574,6 m²
Bürofläche	574,6 m²
Sonstige Flächen	98,6
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	2,0
Vermietbare Fläche	574,6
Fläche Balkon / Terrasse	90,0
Teilbar ab	574,6 m²
Baujahr	2000
Letzte Modernisierung	2014
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Räume veränderbar	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	West
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	26.02.2035
Energiekennwert	182,80 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Stromwert	83,2
Energieeffizienzklasse	F (= 250)
Baujahr	1890

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

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Ufern und Cafés sowie der Görlitzer Park bieten ebenfalls Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitaktivitäten in der Natur.

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 Immobilie besteht überwiegend aus Gewerbeflächen sowie einem Wohnbereich und setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

- Eingangsbereich im Erdgeschoss, ca. 35 m²
- Gewerbebereich im Erdgeschoss, ca. 180 m²
- Wohnbereich im Obergeschoss, ca. 164 m² (Rohbauwohnung)*
- Gewerbebereich im Obergeschoss, ca. 132 m²
- Gartenhaus (ca. 63 m²)

Die vorgenannten Flächen sind bezugfrei und werden nur zusammenhängend verkauft.

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

Die Immobilien befinden sich im Bergmannkiez von Berlin-Kreuzberg und somit ein 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 (Gesamtgrundstücksfläche einschließlich der bereits bebauten Bereiche) als grüne Oase mitten im Kiez.

Die Gewerbebereiche im Erdgeschoss bieten Raumhöhen von ca. 3 m und eine absolut flexible Grundrissaufteilung. Hier ist eine Nutzung als Büro oder Produktinsfläche denkbar. Der Gewerbebereich im Obergeschoss besteht aus einer Teilfläche der benachbarten Loft-Gewerbeeinheit sowie einem Wintergartenanbau.

Der große Garten sowie der an den Wohn- und Gewerbebereich im Obergeschoss angeschlossene Dachterrassenbereich bieten die seltene Möglichkeit, urbanes Leben in zentralster Lage mit Wohnen in grüner und ruhiger Umgebung zu kombinieren.

Der Gewerbebereich kann im Erdgeschoss kann nahtlos bezogen werden. Der Wohnbereich im Obergeschoss wurde vom Voreigentümer anschlussfertig hergestellt, der Innenausbau muss jedoch noch vollendet werden. Der Gewerbebereich im Obergeschoss ist grundsätzlich auch bezugfrei, der Sanitärbereich sowie der Innenausbau sind jedoch modernisierungsbedürftig.

Das Grundstück verfügt zusätzlich über ein in Holzbauweise errichtetes Gartenhaus mit Küchenbereich und Duschbad, 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](#)

Darüber hinaus können wir Ihnen auf dem Nachbargrundstück noch wie folgt zum Erwerb anbieten:

- 1 x Loft-Gewerbeetage (1. Obergeschoss), ca. 327 m² (bauliche Verbindung zum Gewerbebereich im Erdgeschoss besteht bereits)***
- 2 x Kellerbereich als Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft (WEG), 1x Sondereigentum, 1x Dienstbarkeit (ca. 162 m²)***
- 5 x Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht) auf dem Nachbargrundstück***

Auf dem Grundstück ist eine abschließbare Einzelgarage vorhanden. Der Kaufpreis je Stellplatz auf dem Nachbargrundstück beträgt EUR 35.000, der Erwerb ist optional möglich.

Hinweis zu den für die Fertigstellung sowie die Terrassenabdichtung voraussichtlich noch anfallenden Kosten:

Der Terrassenbelag ist zu erneuern und ein Teilbereich der Terrassenabdichtung ist zu erneuern. Zudem ist im Obergeschoss der Wohnbereich baulich fertigzustellen bzw. der Gewerbebereich zu modernisieren. Die Kosten für die Fertigstellung der Rohbauwohnung sowie der Erneuerung des Terrassenbelags betragen ca. EUR 335.000 (Angebot liegt vor) und sind vom Käufer zu tragen. Hinzu kommen die Kosten für die Modernisierung des Gewerbebereichs im Obergeschoss, weswegen mit zusätzlichen Gesamtkosten von mindestens EUR 335.000 bis EUR 500.000 zu rechnen ist.

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

- *Holzfenster mit Isolierverglasung*
- *Gas-Zentralheizung (Mitnutzungsrecht)*
- *Fußbodenheizung im Wohnbereich (Obergeschoss)*
- *Parkett im Wintergartenanbau (Obergeschoss)*
- *Großer Garten*
- *Große Terrassen im Obergeschoss*
- *Einzelgarage*

Weitere Informationen erhalten Sie auf Wunsch über unser ausführliches Exposé.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

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.

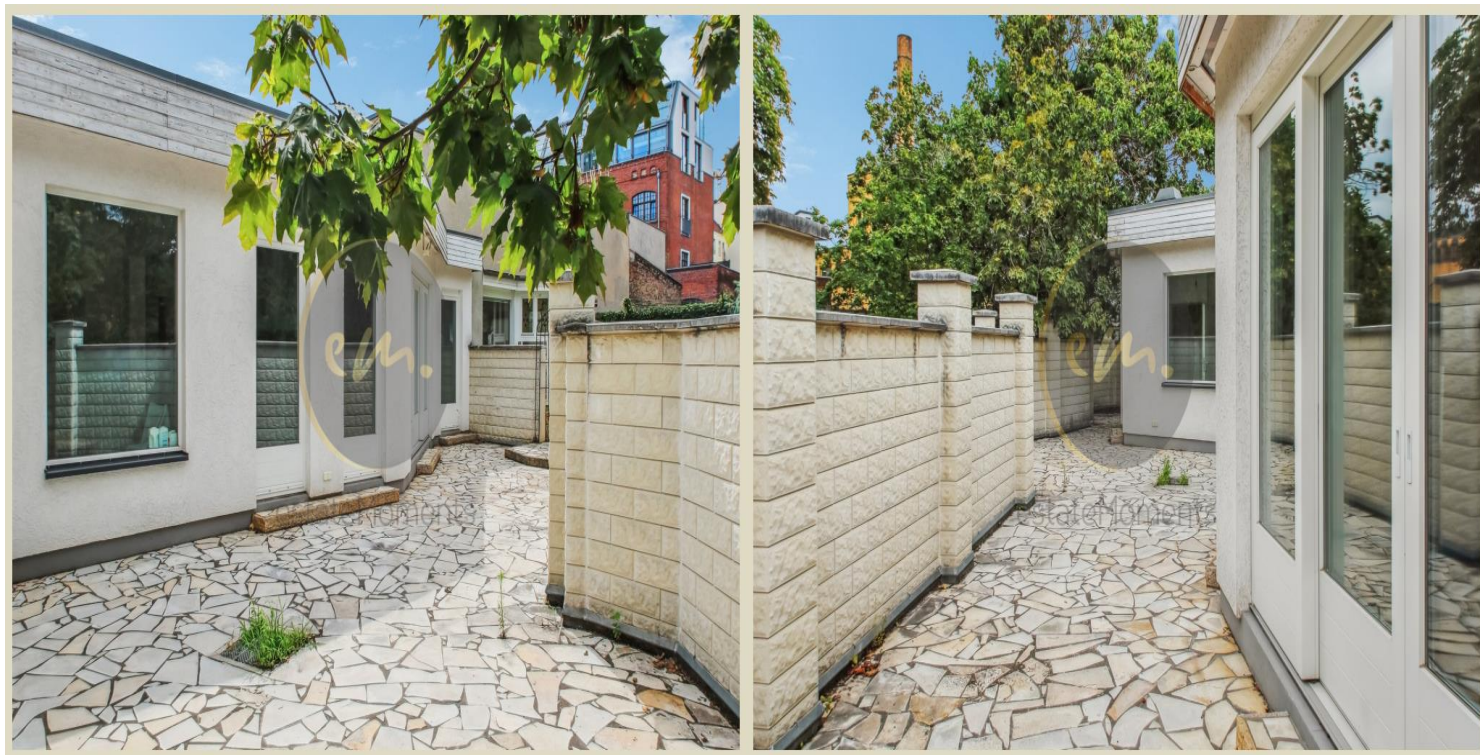
Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer, der Vermieter, 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 angabegemäß nicht. Der WEG-Verwalter wurde zwischenzeitlich wiederholt zur Erstellung eines Energieausweises aufgefordert.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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