



Objektnummer 837

***Berlin - Der Gewinn liegt im Einkauf - Altbau, großer Gemeinschaftsgarten, Kreuzberg mitten im Kiez...***

### **Eckdaten**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

<b>Wohnfläche</b>	<b>83,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>4.452,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Nach Vereinbarung</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2015</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.01.2020</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>133,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>

## **Objektbeschreibung**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

## Lage

*Die Wohnung befindet sich in Berlin-Kreuzberg in unmittelbarer Nähe zur Mediaspree. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend attraktive Altbau-Mehrfamilienhäuser. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Buslinien 165, 265, N1, N65, U-Bahn-Linien U1 und U8. Der Hauptbahnhof ist in ca. 15 Autominuten und der Alexanderplatz in ca. 10 Autominuten gut erreichbar. Der U-Bahnhof Schlesisches Tor und der U/S-Bahnhof Warschauer Straße sind jeweils in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der Flughafen Berlin Tegel ist in ca. 30 Autominuten gut erreichbar.*

*Der Kreuzberg ist wie ganz Berlin mit Parks durchzogen, voran der Görlitzer Park, der am Schlesischen Tor und damit an der Grenze zu Treptow liegt. In der Oranienburger Straße befindet sich unter anderem das SO36, einer der ältesten Clubs Deutschlands. Hier finden regelmäßig Partys und Konzerte statt, auch Flohmärkte oder Tanzkurse. Der Graefe- und Bergmannkiez sowie das Paul-Lincke-Ufer gehören heute zu den bevorzugten Lagen in Berlin.*

## Objektbeschreibung

*Die im Jahr 1985 umfangreich sanierte Etagenwohnung ist vermietet und Teil einer attraktiven Altbauwohnanlage, die um die Jahrhundertwende des 19. Jahrhunderts errichtet wurde und mitten im Berliner Szene-Bezirk Kreuzberg liegt. Im Rahmen der Sanierung wurden seinerzeit die Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach sowie der Innenausbau einschließlich der Bäder erneuert. Neben der beliebten Lage besticht die Wohnung mit ihrer heimeligen Atmosphäre, dem typischen Altbaucharme (hohe Decken, Holz-Doppelkastenfenster, Dielenboden, etc.) sowie dem sehr großen Gemeinschaftsgarten, der von allen Bewohnern mitgenutzt werden darf. Der Garten sowie auch die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten und optisch ansprechenden Zustand. Davon abgesehen, ist ein für Art und Umfang der mittelfristig am Gemeinschaftseigentum anstehenden Maßnahmen ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller.*

*Eine Eigenbedarfskündigung des laufenden Mietverhältnisses ist nicht möglich, da diesbezüglich ein Kündigungsausschluss vereinbart 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**

- Altbauflair
- Altbautüren und -türzargen
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gas-Etagenheizung in Wohnung, Zentralheizung (Fernwärme) im Haus
- Holzdoppelkasten-Fenster
- Dielenboden
- Hohe Räume
- Großer Gemeinschaftsgarten

## **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 sowie unser Impressum finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://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](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**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](#)