# Gräfekiez: Charakterstarke Remise mit Balkendecke



Objektnummer: 8425/109

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:DeutschlandPLZ/Ort:10967 Berlin

Baujahr: 1888

Zustand: Voll\_saniert

Möbliert:TeilAlter:AltbauWohnfläche:52,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

**Kaufpreis:** 398.000,00 € **Betriebskosten:** 397,00 €

Infos zu Preis:

Hausgeld: 270,50 Euro Rücklagen: 128,50 Euro

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH Hauptstraße 33







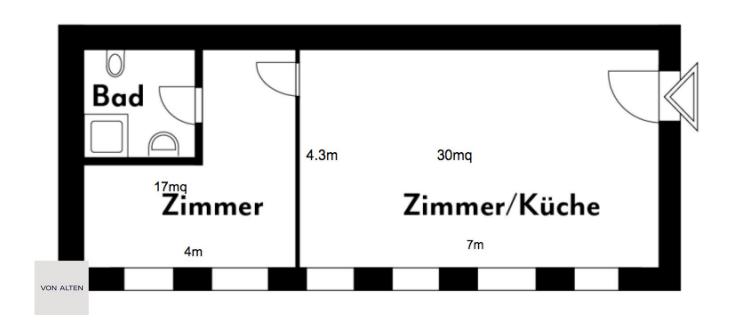












## **Objektbeschreibung**

### Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1888
- + letzte Sanierungen Haus 2025
- + generalsanierung Wohnung 2019
- + Klimaanlage
- + ruhige Hinterhoflage
- + 2 Zimmer, ca. 52 m² Wohnfläche
- + Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und elektrisch bedienbarem Velux-Dachfenster
- + 4 Fenster zzgl. 3 Dachfenster im Wohnbereich
- + Parkettböden
- + Balkendecke
- + Kellerabteil
- + Sanierter, gepflegter Altbau
- + freundliches Straßenbild mit Baumbestand

### **Die Wohnung**

Zum Verkauf steht eine ca. **1888** errichtete **Dachgeschosswohnung** in einem gepflegten Altbau, die Wohnung wurde **2019 generalsaniert**.

Über den **Hof** erreicht man die Wohnung, welche eine **Wohnfläche** von ca. **52 m²** bietet. Vom Eingangsbereich gelangt man in den **großzügigen Wohn-/Essbereich** mit italienischer

Tischlerküche und Smeg (2024) Kühlschrank. Weiters erreicht man von hier das Schlafzimmer sowie das Bad mit elektronisch bedienbarem Velux-Dachfenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Im Wohn- und Essbereich sowie im Badezimmer wurde die historische Backsteinmauer freigelegt. Der Wohn- und Essbereich verfügt zudem über eine sichtbare Balkendecke, die der Wohnung einen besonderen Flair verleiht. Es wurden hochwertige Armaturen installiert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, das Warmwasser wird über eine Therme bereitgestellt.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

\*\*\*Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände zur besseren Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen.\*\*\*

### Die Lage

?Die Wohnung liegt im ruhigen Hinterhaus im Herzen des Graefekiezes in Berlin-Kreuzberg, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung besticht durch ihre charmante Altbauarchitektur, grüne Straßenzüge und eine lebendige Kiezkultur. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Nur wenige Schritte entfernt lädt das Planufer am Landwehrkanal zum Spazieren, Verweilen und Entspannen ein.

### Öffentliche Anbindung

- U-Bahn: Die Station Schönleinstraße (U8) ist etwa 600 Meter entfernt.?
- Bus: Die Haltestelle Körtestraße mit den Linien M41 befindet sich in ca. 250 Metern

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.