

## **Gräfekiez: Charakterstarke Remise mit Balkendecke**



**Objektnummer: 8425/109**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	10967 Berlin
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	397,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

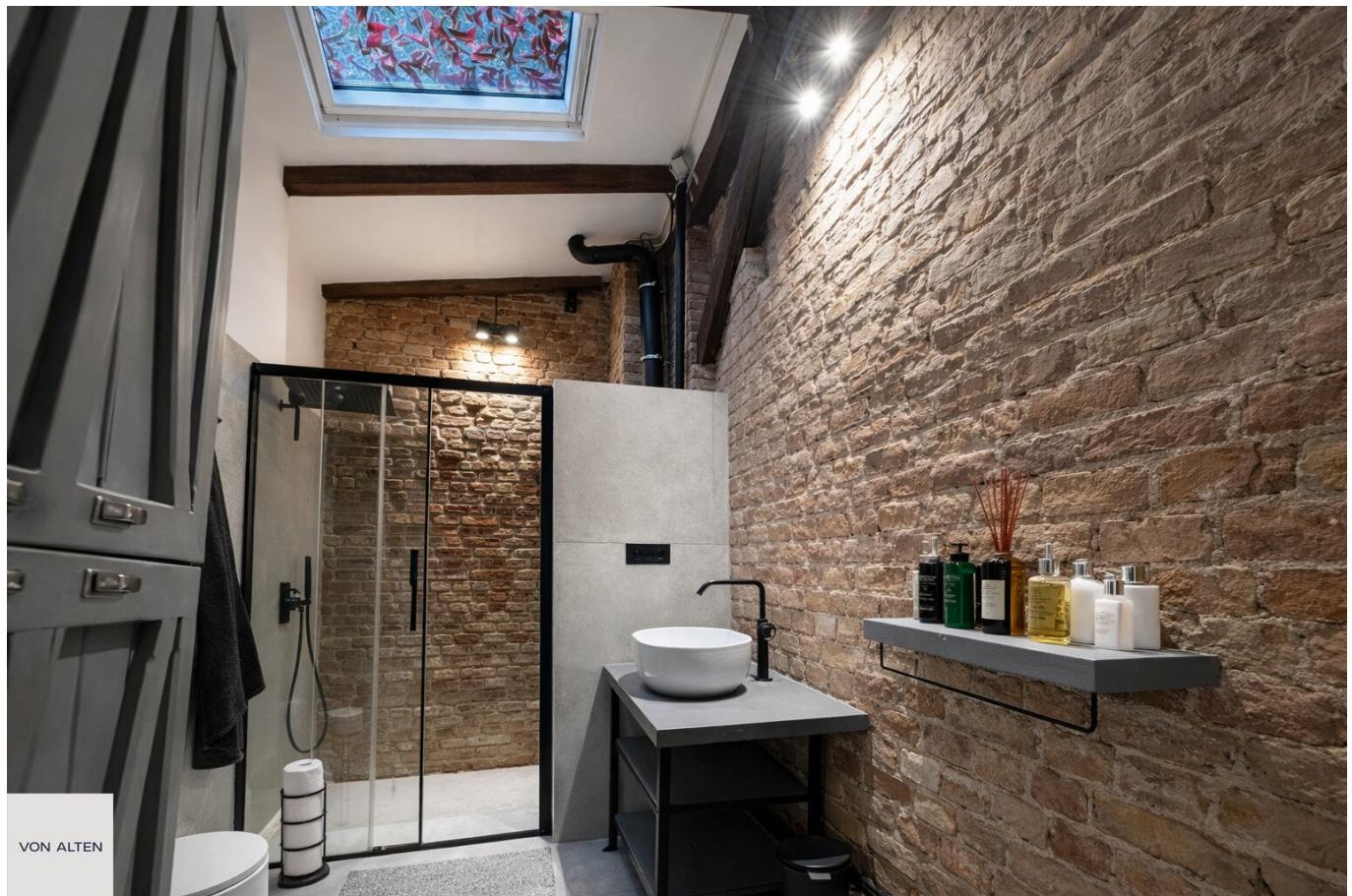
## Ihr Ansprechpartner

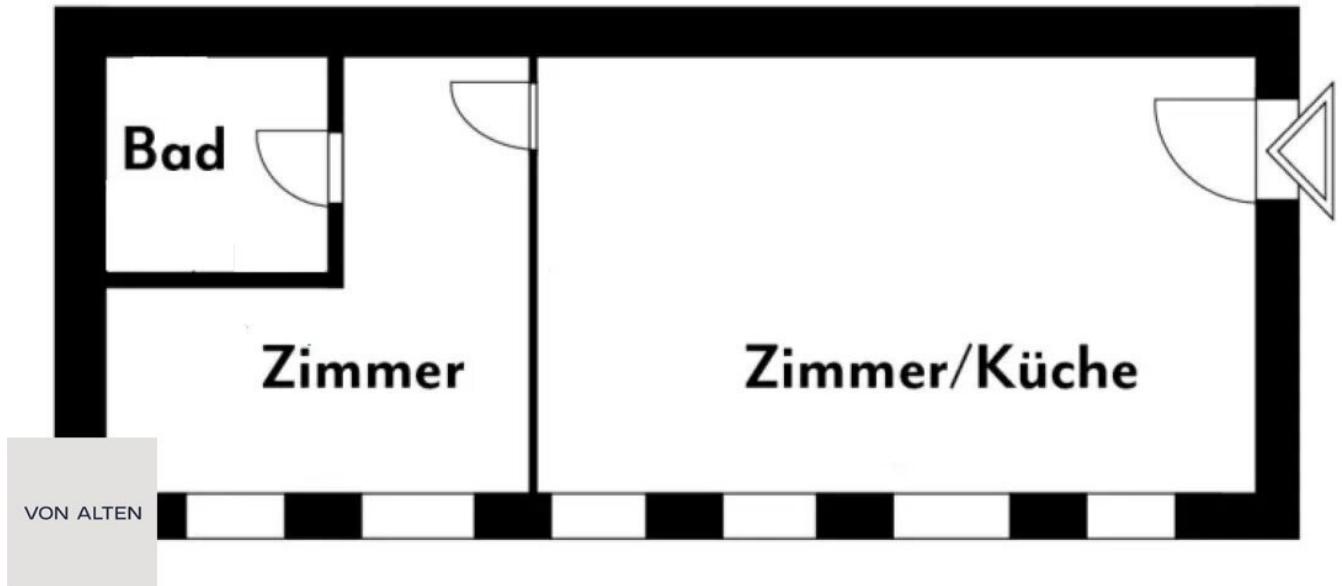


**Lucie von Alten**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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.