

## 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>     | 53,27 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>         | 2                     |
| <b>Bäder:</b>          | 1                     |
| <b>WC:</b>             | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 368.000,00 €          |
| <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 Immobilienreuehand GmbH  
Taubstummengasse 17/4











VON ALTEN



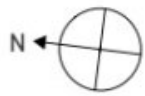
VON ALTEN



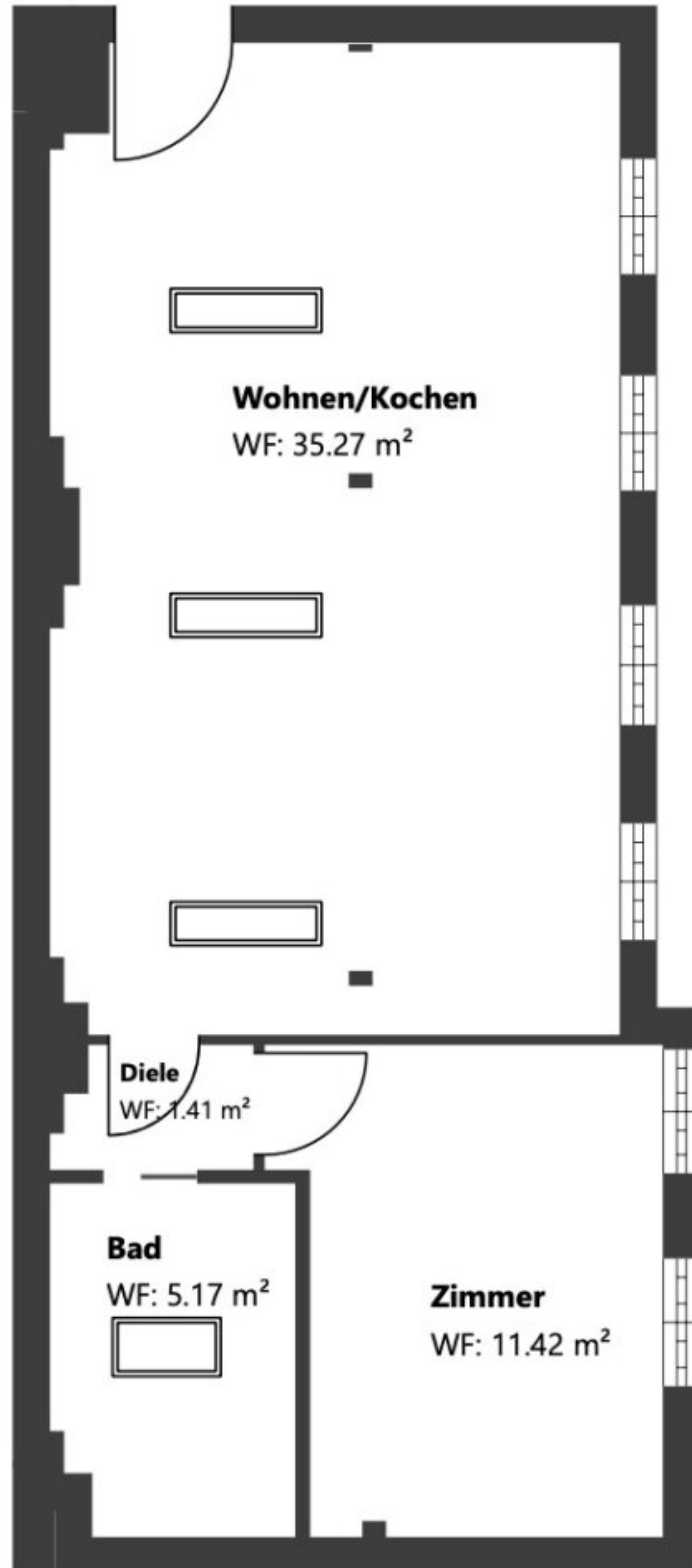
VON ALTEN



VON ALTEN



1:75



VON ALTEN

## Objektbeschreibung

### Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1888
- + letzte Sanierungen Haus 2025
- + generalsanierung Wohnung 2019
- + Klimaanlage
- + ruhige Hinterhoflage
- + 2 Zimmer, ca. 53 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. **53 m<sup>2</sup>** bietet. Vom Eingangsbereich gelangt man in den **großzügigen Wohn-/Essbereich** mit italienischer

**Tischlerküche** und **Smeg (2024) Kühlschranks**. 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.