

Exposé

Wohnung in Berlin

Lichtdurchfluteter Kreuzberg-Traum: Top-sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung



Objekt-Nr. OM-241768

Wohnung

Verkauf: **745.000 €**

Pücklerstrasse 29
10997 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	96,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	298 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Kreuzberg-Gefühl, neu definiert. Diese nach Westen ausgerichtete Vorderhaus-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Jahrhundertwende-Altbaus bietet auf 96 m² die perfekte Synthese aus historischem Charme und modernstem Wohnkomfort. Die Wohnung ist perfekt geschnitten, keine Durchgangszimmer, kein Raumverlust durch lange Flure. Keine Maklerprovision und ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Herzen Kreuzbergs. Sofort einzugsbereit!

The Kreuzberg feeling, redefined. This west-facing apartment on the third floor of a turn-of-the-century building offers 96 m² of space and the perfect synthesis of historic charm and modern living comfort. The apartment has a perfect layout, no walk-through rooms, no wasted space due to long hallways. No brokerage commission and excellent value for money make this property a rare opportunity in the heart of Kreuzberg. Ready to move in!

Ausstattung

Perfekte Ausstattung. Die gesamte Elektrik und Sanitärinfrastruktur wurde komplett erneuert.

- Die Profi-Küche: Eine hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld und Spülmaschine lädt zum Kochen ein.
- Das Spa-Bad: Ein großes, hochmodernes Tageslicht-Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche lässt keine Wünsche offen.
- Autonomie & Kamin: Gas-Etagenheizung für autonome Energieversorgung. Ein Schornsteinanschluss für den Einbau eines Kaminofens ist bereits behördlich genehmigt und kann die Heizkosten im Winter erheblich senken.
- Praktischer Stauraum: Eine integrierte Abstellkammer bietet Platz für Waschmaschine und Staubsauger.

Das Gebäude: solide und zukunftsfähig.

Die Fassade wurde erst 2022 saniert, das Treppenhaus vor zwei Jahren komplett renoviert. Das Haus wird vorwiegend von Eigentümern bewohnt. In Planung ist aktuell der Einbau eines Fahrstuhls – eine Investition, die den Wert Ihrer Immobilie weiter steigern wird.

The entire electrical and sanitary infrastructure has been completely renovated.

- The professional kitchen: A high-quality fitted kitchen with induction hob and dishwasher invites you to cook.
- The spa bathroom: a large, state-of-the-art bathroom with natural light, bathtub, and walk-in shower leaves nothing to be desired.
- Autonomy & fireplace: Gas floor heating for autonomous energy supply. A chimney connection for the installation of a wood-burning stove has already been approved by the authorities and can significantly reduce heating costs in winter.
- Practical storage space: An integrated storage room offers space for a washing machine and vacuum cleaner.

The building: solid and future-proof.

The facade was renovated in 2022, and the stairwell was completely renovated two years ago. The building is mainly occupied by owners. The installation of an elevator is currently being planned—an investment that will further increase the value of your property.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein Keller. Im begrünten Innenhof ist Platz für Fahrräder.

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, fallen keine Maklergebühren an.

The apartment comes with a basement storage unit. There is a space for bicycles in the verdant courtyard.

As this is a private sale, there are no brokerage fees.

No real estate agent enquiries, please! According to Section 7 of the German Unfair Competition Act (UWG), unsolicited contact by estate agents without the express consent of the recipient is prohibited!

Lage

Ihr neues Zuhause: Zwischen Lausitzer Platz und Markthalle Neun.

Pücklerstraße 29. Eine ruhige Seitenstraße – und doch pulsierendes Leben vor der Tür. Der Lausitzer Platz mit Restaurants und Spielplatz ist direkt nebenan, die berühmte Markthalle Neun liegt nur einen Steinwurf entfernt. Paul-Lincke-Ufer und Treptower Park sind Minuten entfernt. Exzellente U-Bahn-Anbindung über Görlitzer Bahnhof. Singels, Paare und Familien finden hier ihr lebendiges Wohnumfeld.

Your new home: between Lausitzer Platz and Markthalle Neun.

Pücklerstraße 29. A quiet side street—yet bustling with life right outside your door. The square at Lausitzer Platz with restaurants and a great playground is just next door, the famous Markthalle Neun is just a stone's throw away. Paul-Lincke-Ufer and Treptower Park are minutes away. Excellent subway connections via Görlitzer Bahnhof. Singles, couples, and families will find a lively living environment here.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,43 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hofseite Schlafen/Kind/ Büro

Exposé - Galerie



Strassenseite Wohnen/Essen



Strassenseite Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Wohnen/ Gäste/ Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hochwertige Fliesen



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur und WZ I

Exposé - Galerie



WZ I und II



Ruhige, grüne Hofseite

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

