

Exposé

Wohnung in Berlin

PROVISIONSFREI: Hochwertig sanierte 3-Zi. Whg. im Herzen Kreuzbergs - Bergmannkiez



Objekt-Nr. OM-424142

Wohnung

Verkauf: **439.900 €**

Ansprechpartner:
David Turyabahika

Gneisenaustraße 65
10961 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	194 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die einladende 3-Zimmer Wohnung wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in ruhiger Lage im Herzen Kreuzbergs, dem Bergmannkiez.

Die Wohnung verfügt über folgende Highlights:

- ✓ Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- ✓ lichtdurchflutet durch große Fensterflächen
- ✓ Toller Schnitt

Außerdem weist die Wohnung u.a. folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- ✓ hohe Decken
- ✓ hochwertiges, massives Eichenparkett
- ✓ verzierte Türen
- ✓ modernes Badezimmer
- ✓ große und moderne Regendusche
- ✓ glattverspachtelte Wände (Q3)
- ✓ Fahrradstellplätze
- ✓ solide Instandhaltungsrücklage
- ✓ Gepflegter grüner Innenhof
- ✓ Neue Heizung aus 2025

Die Wohnung wurde kernsaniert. Der exklusive Dielenboden wird von hochwertig verspachtelten Wänden (Q3) eingerahmt. Die Elektrik wurde vollständig erneuert. Das edel ausgestattete Bad überzeugt mit einer großen Dusche und Armaturen von Villeroy & Boch.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem guten Zustand. 2025 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.

Gerne können Sie die Wohnung kurzfristig besichtigen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gneisenaustraße 65 im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg (PLZ 10961). Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale und zugleich lebendige Umgebung aus und gehört zum beliebten Bergmannkiez.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie individuelle Boutiquen. Der Bergmannkiez ist bekannt für seine vielfältige Gastronomie, kulturelle Angebote und sein urbanes, zugleich nachbarschaftliches Flair.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die U-Bahn-Stationen Mehringdamm (U6, U7) und Gneisenaustraße (U7) sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie andere Stadtteile. Ergänzt wird dies durch mehrere Buslinien in der Umgebung.

Für Erholung und Freizeit bieten sich der nahegelegene Viktoriapark mit dem Kreuzbergdenkmal sowie weitere Grünflächen an. Schulen, Kitas, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

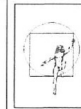
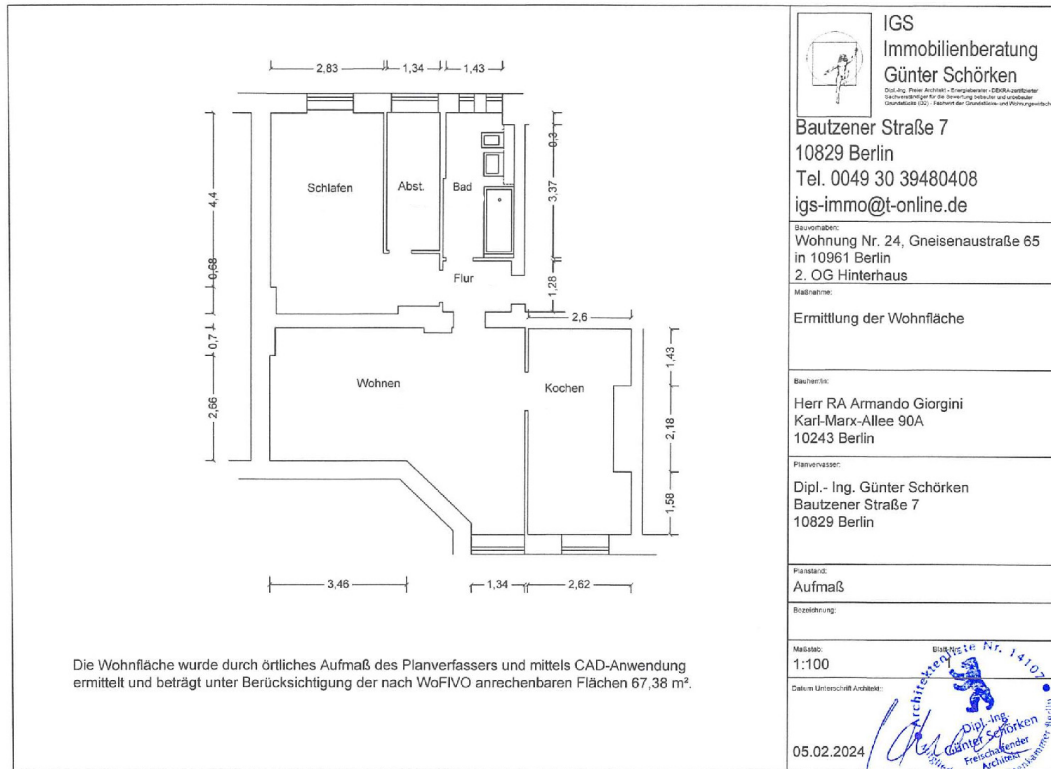


Kinderzimmer



Küche

Exposé - Grundrisse



IGS
Immobilienberatung
Günter Schörken

Dipl.-Ing. Peter Architekt-Charakteristika (DPA) und Dipl.-Ing. (DPA) für die Bewertung technischer und wirtschaftlicher Grunddaten (DPA) - Fachbereich der Grunddaten- und Planungsgesellschaft

Bautzener Straße 7
10829 Berlin
Tel. 0049 30 39480408
igs-immo@t-online.de

Bauvorhaben:
Wohnung Nr. 24, Gneisenaustraße 65
in 10961 Berlin
2. OG Hinterhaus

Maßnahme:
Ermittlung der Wohnfläche

Bewerter:
Herr RA Armando Giorgini
Karl-Marx-Allee 90A
10243 Berlin

Planverfasser:
Dipl.- Ing. Günter Schörken
Bautzener Straße 7
10829 Berlin

Planstand:
Aufmaß

Beschreibung:

Maßstab:
1:100

Datum Unterschrift/Anlage:

05.02.2024

URKUNDE Nr. 14102
Dipl.-Ing. Günter Schörken
Freischaffender Architekt
Architektengemeinschaft Berlin