

Exposé

Wohnung in Berlin

Von Privat, schöne, helle Altbauwohnung in Kreuzberg, 3 Zimmer, Küche, Bad und Balkon im 4. OG



Objekt-Nr. OM-433496

Wohnung

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Thula Walter-Rittel

10999 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,50 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	550 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese, gut geschnittene, helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss im Vorderhaus eines Mehrfamilienhauses in Berlin-Kreuzberg (36). Die Wohnung verfügt über einen Balkon (5qm) zum ruhigen Hinterhof und einen Gemeinschaftsgarten.

Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und eine kleine Abstellkammer, die direkt aus der Küche zugänglich ist und als Speisekammer geeignet ist. Eine weitere Abstellkammer ist auf halber Treppe teil der Wohnung.

Das Gebäude hat insgesamt 5 Etagen und ist in einem guten Zustand, das Dachgeschoss ist ausgebaut, es besteht kein Sanierungsstau.

Die Wohnung hat zwar keinen Aufzug, aber es gibt einen bewilligten Antrag und der Eigentümer aus dem 5. OG ist sehr an einem Ausbau interessiert.

Die Hausgemeinschaft ist klein und freundlich. Es besteht ein reger Austausch zwischen den Parteien. Die Hausverwaltung ist ebenfalls freundlich und kümmert sich um die Belange der Eigentümer und Mieter promptly.

Ausstattung

Die Einbauküche ist in einem guten, gebrauchten Zustand. Das Bad wurde 2017 neu gefliest. Die Alu-Türen und Fenster (innen) wurden Anfang 2026 aufwändig aufgearbeitet und gestrichen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im Herzen von Berlin-Kreuzberg (Kreuzberg 36), einem lebendigen und multikulturellen Kiez mit vielen Familien. Die Gegend bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die U1, U8, M29 und 140 Buslinie sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Nachbarschaft ist besonders beliebt bei jungen Berufstätigen und Familien, die das pulsierende Stadtleben genießen möchten.

Neben vielen Schulen, Kitas, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Bars gibt es eine Reihe von Freizeitmöglichkeiten (Parks, Sportvereine). Die Rosa-Parks-Grundschule ist die Einzugsgrundschule der Wohnung und ist bei Familien im Kiez sehr beliebt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Balkon



Kammer

Exposé - Galerie



Kinder / Arbeitszimmer



Flur

Exposé - Grundrisse

