

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Bezugs- und Provisionsfrei - Nahe Potsdamer Platz - 3 1/2-Zimmer Terrassenwohnung mit Privatgarten



Objekt-Nr. OM-443765
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **595.000 €**

10963 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	89,60 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	45.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	462 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese charmante Wohnung am Hafenplatz -im Herzen von Berlin- nahe Potsdamer Platz. Diese 89,6 m² große Terrassenwohnung bietet Ihnen drei helle Zimmer und ein Badezimmer, perfekt für Paare oder kleine Familien. Für Homeoffice würde sich der ca. 9 m² große Wintergarten als Arbeitszimmer anbieten.

Besonders hervorzuheben sind die großzügige Terrasse und ca. 50 m² großer Privatgarten zum großzügig angelegten ruhigen Hof. Der Vorgarten vor dem Haus ist von Hecken eingefasst, die einen natürlichen Sichtschutz zur Straße bilden. Die gepflegte und großzügig angelegte Gartenanlage im Hof bietet die ideale Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien. Zudem profitieren Sie von einem eigenen Parkplatz, was in Berlin ein echter Vorteil ist.

Die angebotene Wohnung befindet sich in Berlin-Kreuzberg nahe Potsdamer Platz. Die Gegend zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit den U-Bahnlinien U1, U2 und den Buslinien M41 sowie M29, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und Hauptbahnhof gewährleisten.

Mit dem Flughafenexpres FEX erreichen Sie den Flughafen ab Potsdamer Platz in nur ca. 16 Minuten.

Das Wohngebäude am Hafenplatz wurde von den Architekten Josef Paul Kleihues Kohlmaier und Walter von Sartory im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Berlin (IBA 1984–1987) entworfen und in 1989 fertiggestellt.

Die industriell anmutende Architektur des Gebäudes orientiert sich bewusst an Fabrik- und Gewerbebauten und zwar mit den Merkmalen wie Ziegelfassade (Backstein), die stark an Berliner Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts erinnert und streng rechteckige Fenster die seriell angeordnet sind und fast wie Werkstattfenster aussehen.

Das Ganze wirkt fast wie ein umgebautes Fabrikgebäude bzw. Loft, ist aber von Anfang an als Wohnhaus geplant.

Die Wohnung ist für den Käufer provisionsfrei und ab 01.05.2026 verfügbar.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Lage ist verkehrstechnisch optimal: Nur ca. 500 meter entfernt finden Sie die U-Bahn- und S-Bahn Stationen Mendelssohn-Bartholdy-Park, Gleisdreieck und Anhalter Bahnhof. Potsdamer Platz befindet sich ca. in 750 meter Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Rewe und Edeka sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich bieten "The Playce" und "Mall of Berlin" am Potsdamer Platz sehr gute Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Diese Wohnung vereint modernen Komfort mit einer hervorragenden Lage, sehr zentral trotzdem ruhig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten/Wohnzimmer



Wintergarten/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Terrasse

Exposé - Galerie

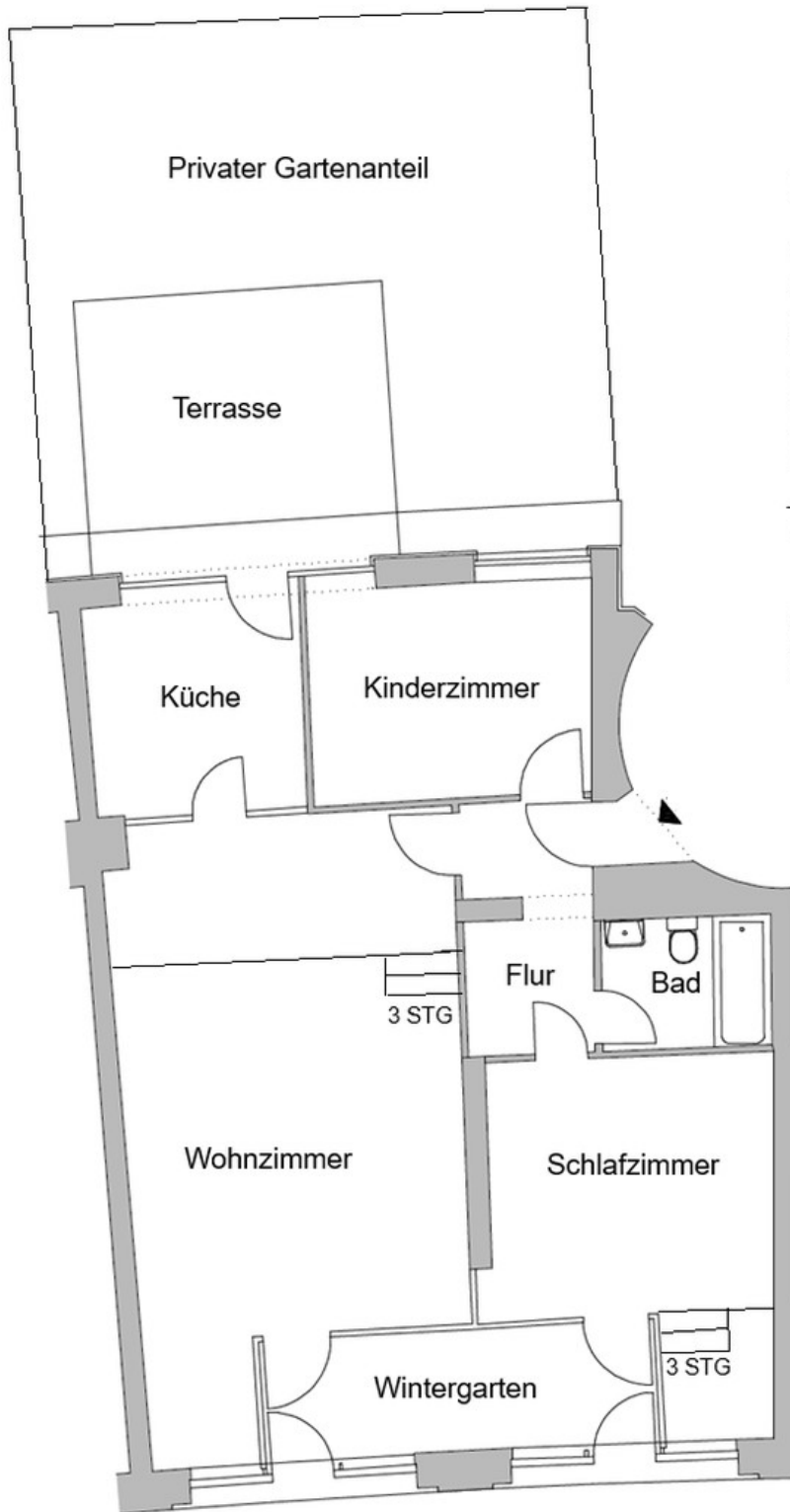


Privatgarten



Gartenanlage

Exposé - Grundrisse



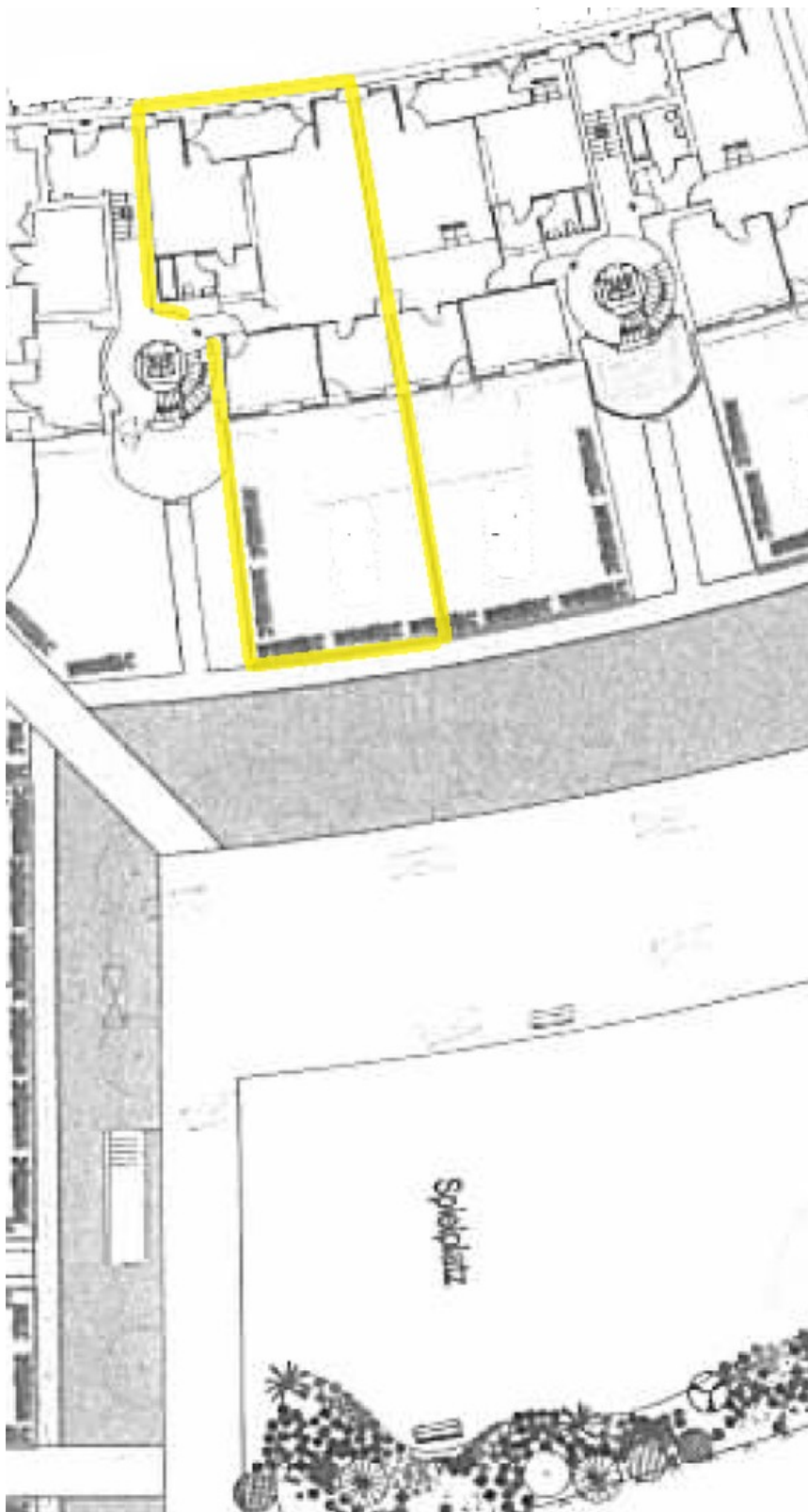
RAUMBUCH

Wohnzimmer	ca. 32.0 m ²
Schlafzimmer	ca. 14.9 m ²
Kinderzimmer	ca. 11.3 m ²
Wintergarten	ca. 8.6 m ²
Küche	ca. 7.5 m ²
Bad	ca. 3.8 m ²
Flur	ca. 5.2 m ²
Terrasse	ca. 6.0 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 89.3 m²

Angaben unverbindlich
Anrechnung Terrassenfläche zu 50%
Sondernutzungsrecht Garten ca. 50 m²

Grundrissplan

Exposé - Grundrisse



Lageplan