

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung nahe Bergmannstraße & Viktoriapark



Objekt-Nr. **OM-447338**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:
Dustin Greve

Großbeerenstraße 45
10965 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	renoviert
Etagen	6	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	26,15 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	14
Hausgeld mtl.	151 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf von Privat, Makler oder Vermittleranfragen unerwünscht!

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 26 m² Wohnfläche in der Großbeerenstraße in Berlin-Kreuzberg.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Neue Bodenbeläge wurden 2024 verlegt, die Wohnung ist frisch gestrichen und kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2025 ist im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls zur Ausstattung gehört ein maßgefertigter Einbauschränk im Flur (Schreinerarbeit, 2025), der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche. Die letzte größere Kernsanierung der Wohnung erfolgte 2012.

In der Wohnung befinden sich derzeit klassische Altbau-Doppelfenster. Die Zustimmung der Eigentümergeinschaft zum Austausch gegen moderne mehrfachverglaste Fenster liegt bereits vor.

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiges Kellerabteil in einem trockenen Kellerbereich.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 2023/2024 im Rahmen eines Dachgeschossaufbaus umfassend modernisiert. Die Maßnahmen sind vollständig abgeschlossen und umfassen unter anderem: Fassadensanierung, Modernisierung des Treppenhauses, Aufzuganbau, Neugestaltung des Innenhofs.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit gemischter Bewohnerschaft. Das Gebäude bestand ursprünglich überwiegend aus Mietwohnungen und wurde in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Im Innenhof besteht die Möglichkeit, PKW-Stellplätze über die frühere Eigentümergesellschaft zu erwerben. Aktuell sind noch mehrere Stellplätze verfügbar.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Studenten oder Pendler sowie als attraktive Kapitalanlage in einer der beliebtesten Wohnlagen Berlins.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und äußerst gefragter Lage von Berlin-Kreuzberg, unweit des beliebten Bergmannkiezes.

Die Bergmannstraße mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Bars und individuellen Geschäften ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch der Viktoriapark mit seiner großzügigen Grünanlage und dem bekannten Kreuzberg-Denkmal liegt wenige Gehminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Der U-Bahnhof Mehringdamm sowie der S-Bahnhof Yorckstraße sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile Berlins.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Einbauschränk offen



Bad

Exposé - Galerie

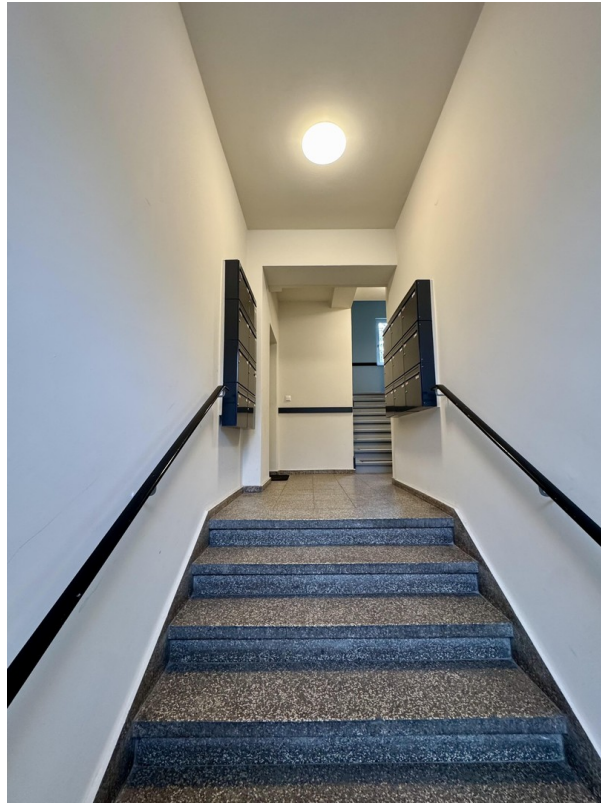


Bad



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Hausflur



Keller

Exposé - Galerie



Hausansicht



Innenhof

Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



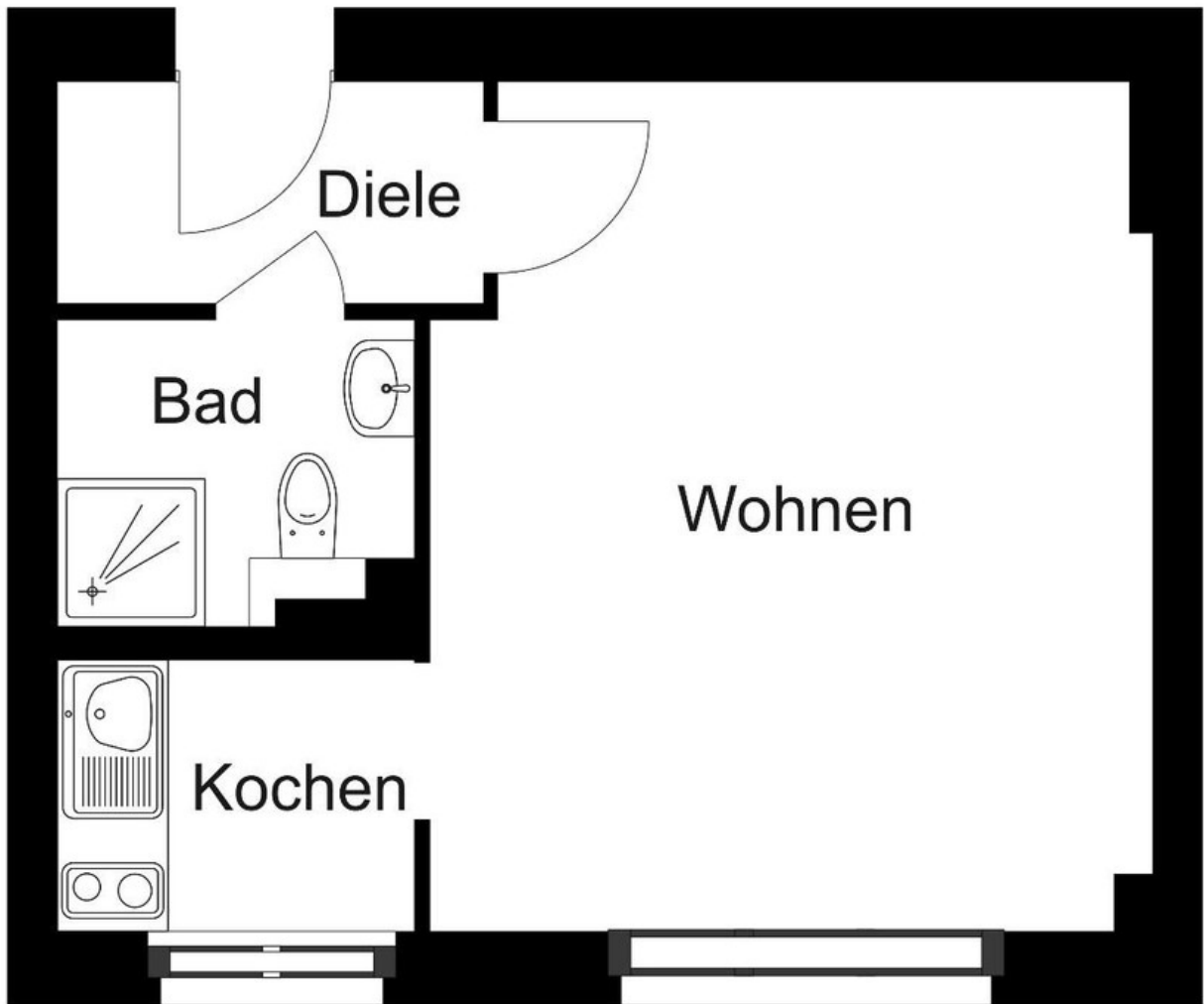
Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss