

Exposé

Wohnung in Berlin

**Stilvolle, geräumige 2-Zimmer-Wohnung am
Viktoriapark, *KEINE PROVISION***



Objekt-Nr. OM-449912

Wohnung

Verkauf: **405.000 €**

Kreuzbergstr 45
10865 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zu dem Objekt zählen zwei hübsche Zimmer.

Ausstattung

Im Jahr 2024 umfassend renoviert mit neuer Elektroinstallation, hochwertiger Ausstattung, Einbauküche und modernisiertem Badezimmer

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Ich bin der Eigentümer und verlasse Deutschland, daher der Verkauf. Die Immobilie ist derzeit im Rahmen eines befristeten Mietvertrags bis Mitte 2027 vermietet.

Lage

Die Lage bietet eine Lebensqualität, die in Berlin ihresgleichen sucht:

Viktoriapark: Nur wenige Schritte entfernt erwartet Sie der höchste natürliche Berg der Innenstadt mit seinem berühmten Wasserfall und einem der schönsten Panoramablicke über Berlin.

Park am Gleisdreieck: Die moderne Parkanlage ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Platz zum Joggen, Skaten oder Entspannen im Biergarten.

Kiez-Leben: Der legendäre Bergmannkiez mit seinen Cafés, Markthallen und kleinen Boutiquen liegt direkt um die Ecke.

Von der Kreuzbergstraße aus sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

U-Bahn: Die Station Mehringdamm (U6 & U7) ist fußläufig schnell erreichbar und bietet eine ideale Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung.

S-Bahn: Der Bahnhof Yorckstraße (S1, S2, S25, S26) ist ebenfalls in der Nähe.

Bus: Verschiedene Buslinien halten fast vor der Tür und bringen Sie direkt in andere Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badzimmer



Küche mit Einbauküche, install

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

