

Exposé

Wohnung in Berlin Kreuzberg

Gut geschittenes Anlageobjekt in direkter Kietz Lage von Kreuzberg-Friedrichshain zum Bestpreis



Objekt-Nr. OM-455768

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Ray Langenfeld

Wassertorstrasse 13
10969 Berlin Kreuzberg
Berlin
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,86 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	335 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mietshaus Wassertorstraße 12/13 wurde im Jahre 1961/62 im Rahmen des sogenannten „Wiederaufbauprogramm 1961“

errichtet. Es handelt sich um einen straßenbegleitenden, fünfgeschossigen und voll unterkellerten Massivbau in konventioneller Mauerwerksbauweise mit einem einfachen Satteldach, welches in 2017 durch eine Dachaufstockung erweitert wurde. Die Straßenfassade ist nach Südwesten ausgerichtet und wird ab Mittag

von der Sonne beschienen.

Als ein typisches Merkmal der Gebäude dieser Bauzeit ist das Erdgeschoss halb aus dem Gelände angehoben. Dadurch ist einerseits eine gute Belüftung aller Kellerräume gewährleistet und andererseits liegen die Fenster der Wohnungen im Erdgeschoss oberhalb einer direkten Einsichtnahme von außen.

Die Deckenhöhen betragen rund 2,75 m .

Über einen großzügigen, hellen und befahrbaren Hausdurchgang gelangt man in einen weitläufigen und überwiegend naturnah gestalteten Innenhof, wo sich auch die Balkone befinden. Auf dem Grundstück sind Kfz Stellplätze zur Anmietung vorhanden.

Das gesamte Haus wurde ca. 2013 mit einer Wärmedämmung und neuen Thermophenfenster versehen und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand.

Sämtliche Stränge (Frischwasser und Abwasser) werden noch in diesem Jahr komplett ausgetauscht. Die Kosten dafür sind bereits beglichen. Das Haus ist somit in allen neuralgischen Punkten saniert.

Ausstattung

Die Wohnung selbst liegt gut erreichbar im ersten Stock und besticht durch ihre gute Raumaufteilung. Die Wohnung ist gepflegt und hat einen schönen, ruhigen Balkon nach hinten in den Hof.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist seit 2008 fest vermietet und hat eine Netto-Kalt Miete von : 428,62.-

Lage

Die Wassertorstraße 13, 10969 Berlin, liegt zentral im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (Ortsteil Kreuzberg), direkt am Wassertorplatz. Aufgrund der exzellenten Lage nahe dem Kottbusser Tor sind Mitte, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg extrem schnell, oft in unter 15-20 Minuten mit ÖPNV oder Fahrrad, zu erreichen. Der Alexander Platz in Berlin Mitte ist ca.2,5 Km entfernt.

U-Bahn: Der U-Bahnhof Prinzenstraße (Linien U1 und U3) ist in weniger als 5 Gehminuten erreichbar. Der U-Bahnhof Moritzplatz (Linie U8) liegt etwa 7 Gehminuten nördlich. Bus: Die Buslinien 248 (Richtung Alexanderplatz) und M29 (wichtige Ost-West-Achse durch Kreuzberg und West-Berlin) halten in direkter Nähe.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Drogeriemärkte sowie Ärzte sind im direktem Umfeld vorhanden..

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

