

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung von privat in Kreuzberg – nahe Bergmannstraße & Viktoriapark



Objekt-Nr. OM-468576

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Dustin Greve

Großbeerenstraße 45
10965 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|------------|-------------------|
| Baujahr | 1958 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 6 | Zustand | renoviert |
| Zimmer | 1,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 27,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 150 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht meine bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 27 m² Wohnfläche in der Großbeerenstraße in Berlin-Kreuzberg.

Ich verkaufe die Wohnung privat, ohne Makler. Ich habe selbst 13 Jahre in der Wohnung gewohnt und sie in dieser Zeit stets gepflegt, modernisiert und mit viel Liebe behandelt. Inzwischen wurde das Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt. Da sich meine Lebenssituation verändert hat und ich mit Familie nun mehr Platz benötige, gebe ich die Wohnung schweren Herzens ab.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen oder vermietet werden. Sie wurde frisch gestrichen, die Bodenbeläge wurden 2024 erneuert. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2025 ist im Kaufpreis enthalten.

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

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 2023/2024 im Rahmen eines Dachgeschossaufbaus umfassend modernisiert. Die Arbeiten sind vollständig abgeschlossen. Dazu zählen unter anderem die Fassadensanierung, die Modernisierung des Treppenhauses, der Aufzuganbau sowie die Neugestaltung des Innenhofs.

Das Haus hat eine gemischte Bewohnerschaft und eine angenehme, gewachsene Struktur. Ursprünglich bestand das Gebäude überwiegend aus Mietwohnungen und wurde inzwischen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Ausstattung

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Ausstattung gehören:

moderne Einbauküche aus dem Jahr 2025, im Kaufpreis enthalten

maßgefertigter Einbauschränk im Flur, Schreinerarbeit aus dem Jahr 2025

neue Bodenbeläge aus dem Jahr 2024

frisch gestrichene Wände

Badezimmer mit Dusche

geräumiges Kellerabteil in trockenem Kellerbereich

Die letzte größere Kernsanierung der Wohnung erfolgte 2012.

Aktuell sind in der Wohnung klassische Altbau-Doppelfenster verbaut. Die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zum Austausch gegen moderne mehrfachverglaste Fenster liegt bereits vor.

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

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Makler- oder Vermittleranfragen sind nicht erwünscht. Ich freue mich über direkte Anfragen von ernsthaften Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten.

Lage

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

Die Bergmannstraße ist fußläufig erreichbar, der Viktoriapark liegt praktisch vor der Haustür. Dadurch verbindet die Lage urbanes Kreuzberger Leben mit direkter Nähe zu Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der U-Bahnhof Mehringdamm sowie der S-Bahnhof Yorckstraße sind bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 100,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie

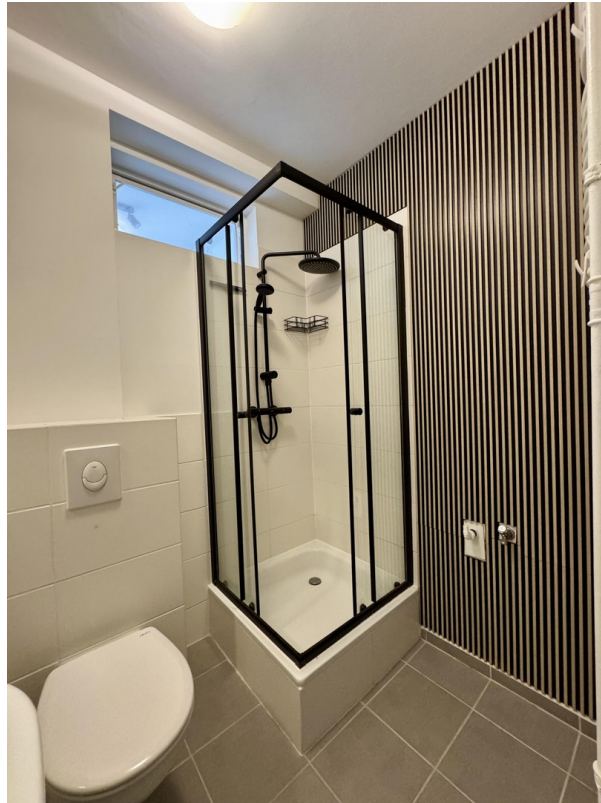


Einbauschränk



Flur

Exposé - Galerie



Bad

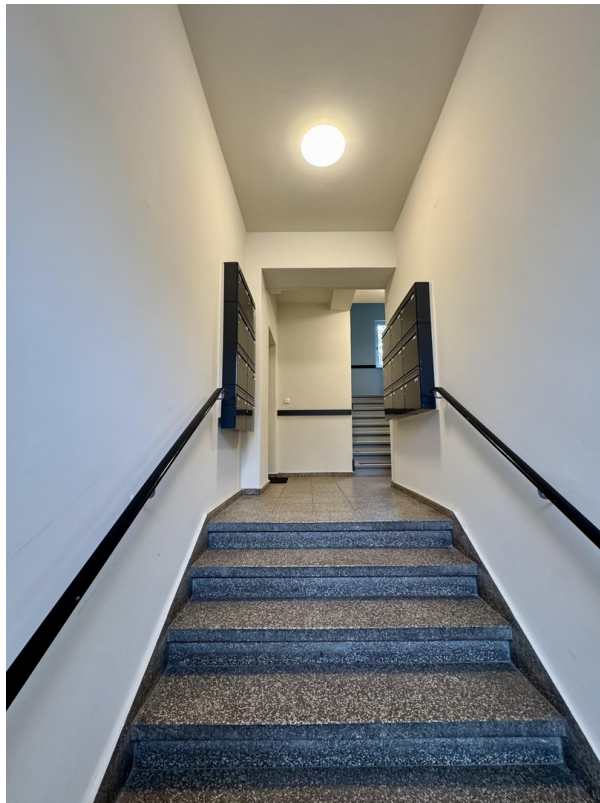


Bad

Exposé - Galerie



Wohnungstür



Hausflur

Exposé - Galerie



Hof



Hof

Exposé - Galerie

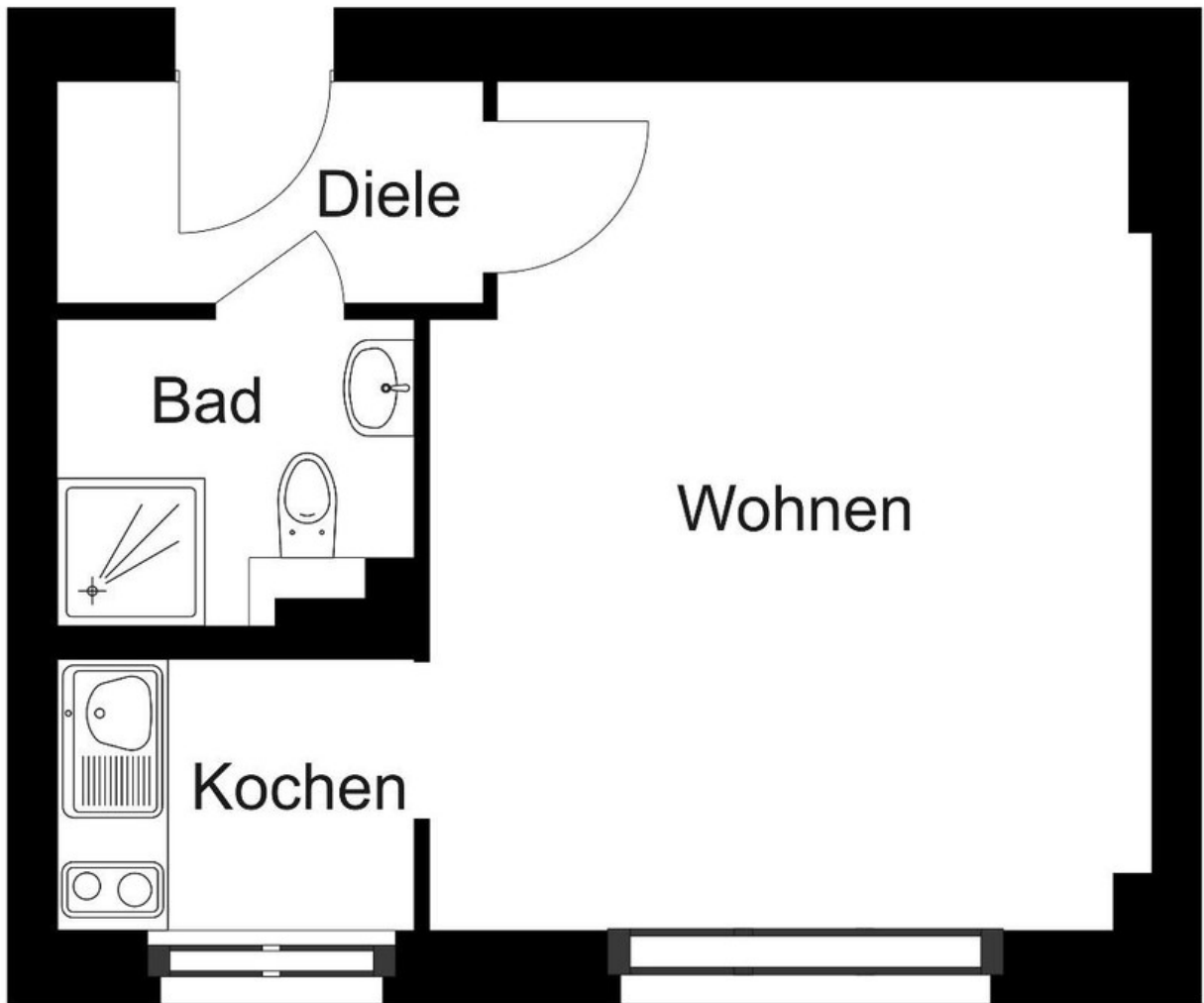


Hof



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss