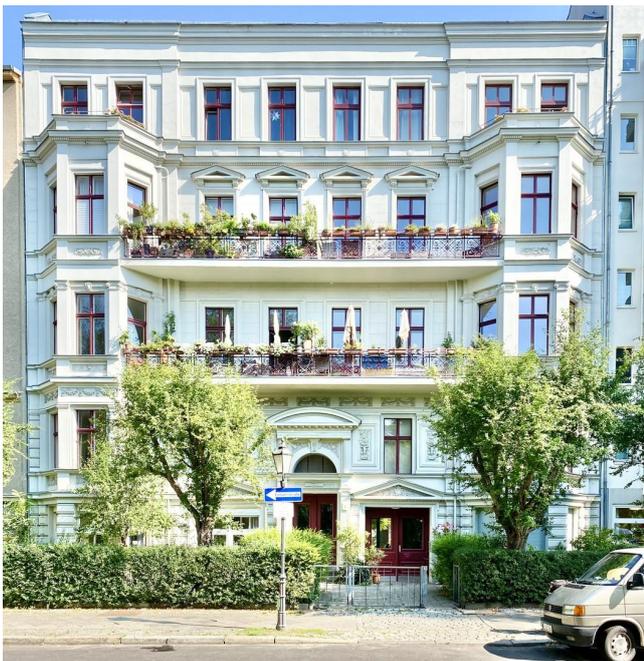


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**\*Provisionsfrei\* Vermietete 3-Zimmer Altbauwohnung in Kreuzberg am Park**



Objekt-Nr. **OM-297283**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **350.000 €**

10963 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN! Auch wenn Sie bereits einen Kunden haben!

+++ Achtung: kein kurzfristiger Eigenbedarf möglich +++

Zum Verkauf steht diese VERMIETETE 3-Zimmer-Altbauwohnung in der schönsten Kreuzberger Lage, in einer verkehrsberuhigten Straße direkt am Park am Gleisdreieck gelegen. Die Wohnung befindet sich etwas versteckt im Erdgeschoss/Hinterhaus eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses von 1903.

Die Wohnung verfügt über ca. 98m<sup>2</sup> Wohnfläche. Über den Flur (aufgrund der Größe eher ein Berlin-Zimmer) sind alle drei Zimmer, sowie Küche und Badezimmer zu erreichen.

Zum Gemeinschaftsgarten am hinteren Teil des Grundstückes sind zwei Zimmer gelegen, eines davon mit Austritt auf die Terrasse (Nordausrichtung). Ein weiteres Zimmer und die großzügige Küche sind zum Innenhof gelegen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist innenliegend.

Die Wohnung ist etwas in die Jahre gekommen, z.B. ist der Strom noch teilweise über Putz verlegt. Da die Mieter bereits seit längerer Zeit die Wohnung bewohnen, gab es keine Gelegenheit die Wohnung zu sanieren. Viele Wohnungen im Haus wurden bei Mieter -oder Eigentümerwechsel saniert. Diese Wohnung jedoch nicht.

Drei Gärten stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit, wovon einer direkt an die Terrasse der Wohnung grenzt. Außerdem steht ein geschlossener Raum für die Gemeinschaft zur Verfügung, der auf zwei Ebenen aktuell als Sportraum oder beispielsweise für Feiern genutzt wird.

+ ca. 98m<sup>2</sup>

+ 3 Zimmer

+ ruhige Terrasse ins Grüne

+ großzügige Küche

+ Gemeinschaftsgarten

+ Zentralheizung Gas

+ Kellerabteil

+ provisionsfrei

Die Warmmiete beträgt 769,00€ und das Hausgeld 350,00€.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße in einer der besten Lagen von Berlin-Kreuzberg keine Minute vom Park am Gleisdreieck. Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bars und Cafés finden Sie fußläufig in der Nähe. In wenigen Minuten erreichen Sie die Kreuzbergstraße, Bergmannstraße oder den Wasserfall am Viktoriapark. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind schnell erreicht (Mehringdamm U6, Yorkstr. U7 und S-Bahn)

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten 3

# Exposé - Galerie

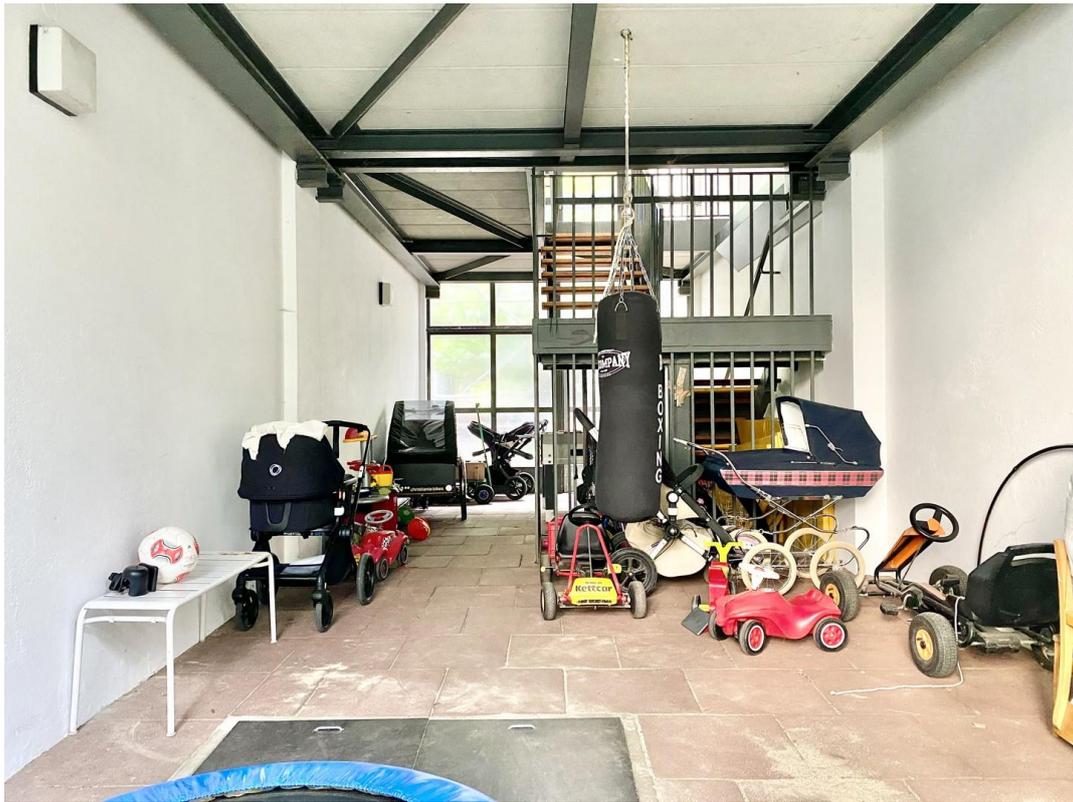


Gemeinschaftsgarten 2

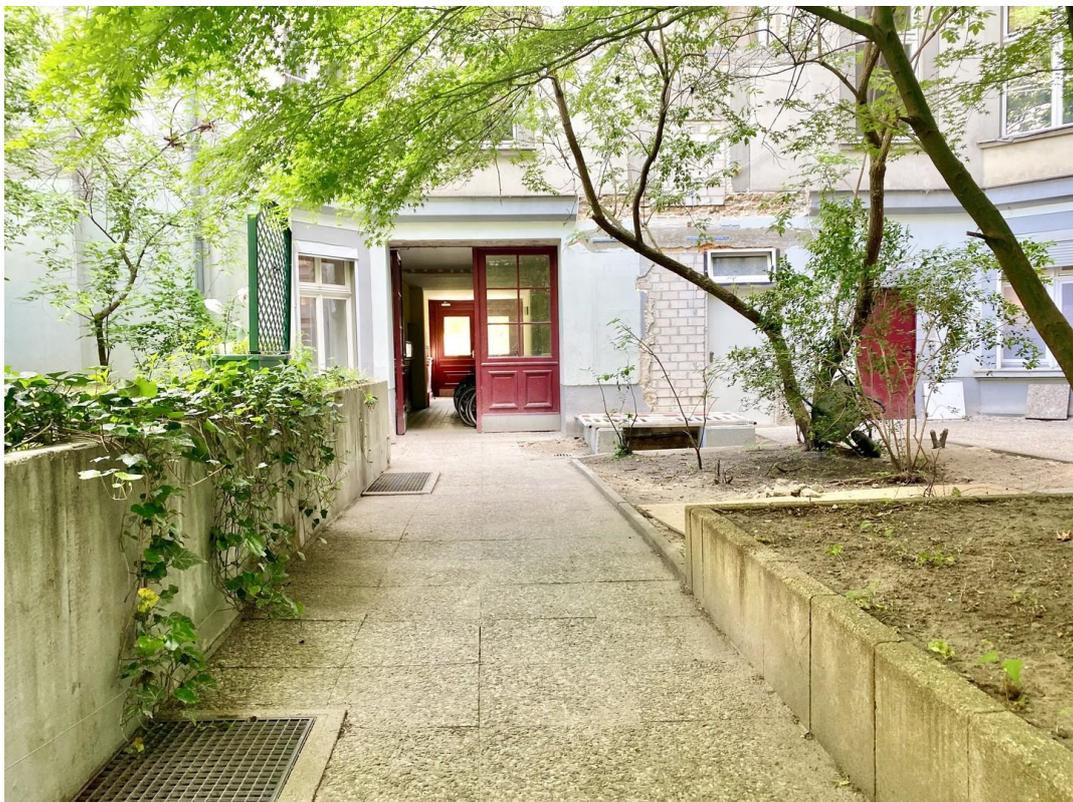


Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsraum



Innenhof

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang

# Exposé - Grundrisse

