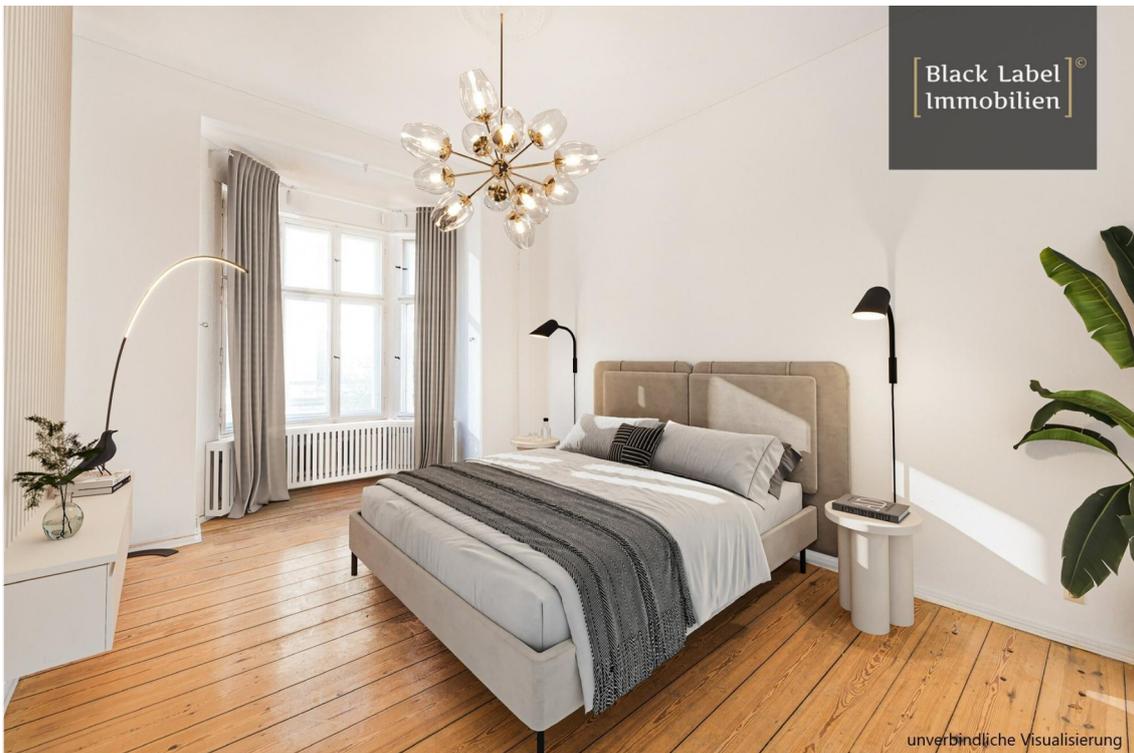


# Bezugsfreie, aufwendig sanierte Altbau- Wohnung in Berlin-Kreuzberg

10965 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: H09\_04



Wohnfläche ca.: **126 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **995.400 EUR**



## Bezugsfreie, aufwendig sanierte Altbau-Wohnung in Berlin-Kreuzberg

Objekt ID	H09_04
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Berlin Friedrichshain-Kreuzberg - Kreuzberg) 10965 Berlin Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	6
Wohnfläche ca.	126 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1900
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzliche MwSt. zahlbar vom Käufer an den Makler Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	7.900,00 EUR
Kaufpreis	995.400 EUR



## Objektbeschreibung

Diese detailliert sanierte 4-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einer sechsstöckigen Denkmalimmobilie im 1. Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>.

Ein fachmännisches Team aus Handwerkern widmete sich der präzisen Restaurierung und geschickten Kombination von Altem und Neuem. Typische Altbauelemente wie Stuckdecken, Echtholzdielenböden, Kassettentüren und Zargen erhielten eine umfassende Überholung oder wurden originalgetreu repliziert. Neben dem ca. 27 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, einer separaten Küche, 3 Zimmern, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, verfügt diese großzügige Wohnung über ein Tageslichtbadezimmer.

Lassen Sie sich während einer Besichtigung von diesem wunderbaren Altbau-Charme verzaubern!

## Sonstiges

Das Team von Black Label Immobilien bietet Ihnen Unterstützung in allen Bereichen rund um den Kauf einer Immobilie. Unser internationales Team spricht fließend Englisch, Deutsch, Französisch und Mandarin, zudem arbeiten wir mit einem Team aus mehrsprachigen Anwälten, Notaren und Finanzierungsberatern zusammen.

Um Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht werden zu können, bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Immobilien. Senden Sie uns einfach ihre Suchkriterien inklusive:

- Art der gesuchten Immobilie
- Ihr Budget
- Bevorzugter Standort
- Suchen Sie eine Immobilie als Investment oder zum Eigenbedarf?

Für Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie vermitteln wir Ihnen gern einen Finanzierungspartner.

Sind Sie an einer Vermietung Ihrer neuen Immobilie interessiert? Hierfür bietet Black Label ein Verwaltungs-Paket sowohl für unmöblierte als auch möblierte Vermietungen, sowie einen kompletten Design- und Möblierungsservice, angepasst an ihre persönlichen Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns, oder besuchen Sie uns in unserem Büro, um mehr Informationen zu erhalten.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Fa. BLP Investments GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



## Lage

Das Ensemble Riehmers Hofgarten befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im Südwesten Kreuzbergs. Dieser Teil von Kreuzberg zeichnet sich durch eine ruhige Wohngegend aus und bietet dennoch eine exzellente Anbindung an das städtische Leben mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten für Singles, Paare und Familien.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb eines 500-Meter-Radius leicht erreichbar. In der Bergmannstraße, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist, finden Sie eine Fülle von kleinen Geschäften, Boutiquen sowie zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants mit nationaler und internationaler Küche.

Das bekannte Kino "Movimiento" ist etwa 400 Meter entfernt und offeriert ein abwechslungsreiches Filmprogramm. Der Viktoriapark mit dem beeindruckenden Kreuzberg-Denkmal ist nur einen Kilometer entfernt und bietet eine großartige Möglichkeit, die Natur zu genießen.

Die Kita "Sonnenschein" ist nur 350 Meter entfernt, was Eltern mit kleinen Kindern sehr entgegenkommt. Die Grundschule Kreuzberg ist etwa 800 Meter entfernt und bietet eine ausgezeichnete Bildung für Ihre Kinder.

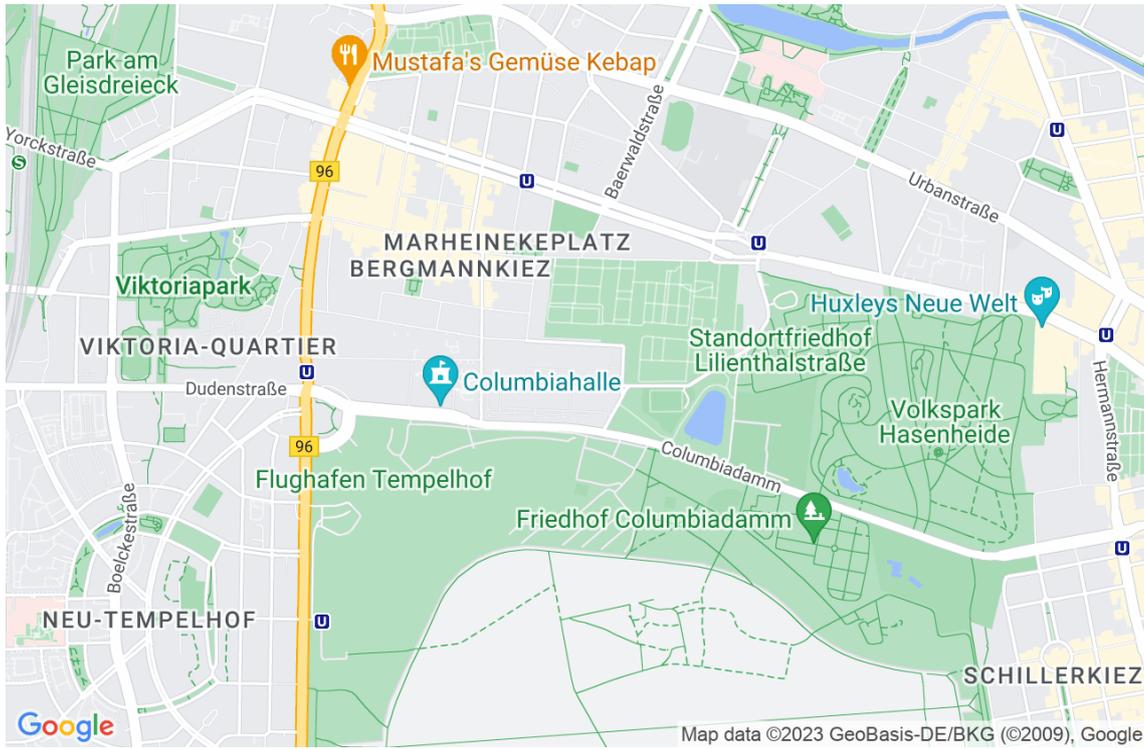
Für weiterführende Schulen wie Gymnasien und weiterführende Schulen stehen Ihnen verschiedene Optionen im näheren Umkreis zur Verfügung.

Die U-Bahn-Station Mehringdamm (U6 und U7) liegt nur 450 Meter entfernt, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglicht. Der S-Bahnhof Yorckstraße (S1, S2, S25) ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten an den öffentlichen Nahverkehr.

Bildungseinrichtungen:

Die Hagelberger Straße 9 bietet somit eine hervorragende Wohnlage in Berlin-Kreuzberg, die sowohl die Nähe zu Bildungseinrichtungen als auch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bietet. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die kulturellen Highlights in der Nähe machen diese Wohngegend zu einem attraktiven Ort für Menschen jeden Alters.





# [ Black Label Immobilien ] ©



Beispiel Schlafen



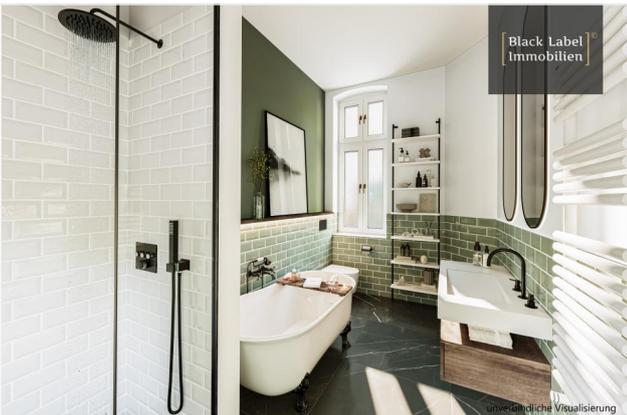
Riehmers Hofgarten



Beispiel Fluegeltuer



Beispiel Kueche



Beispiel Bad



Gleisdreieck Park

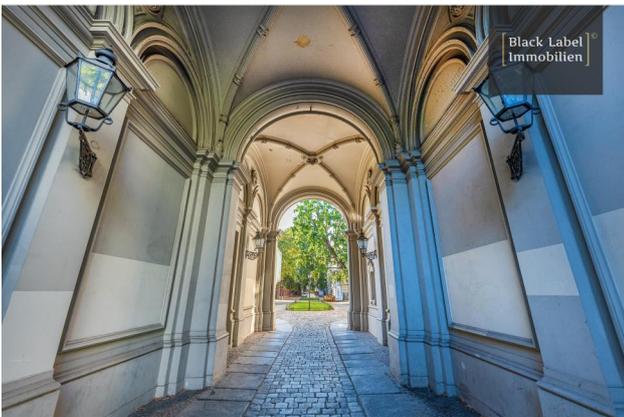




Umgebung



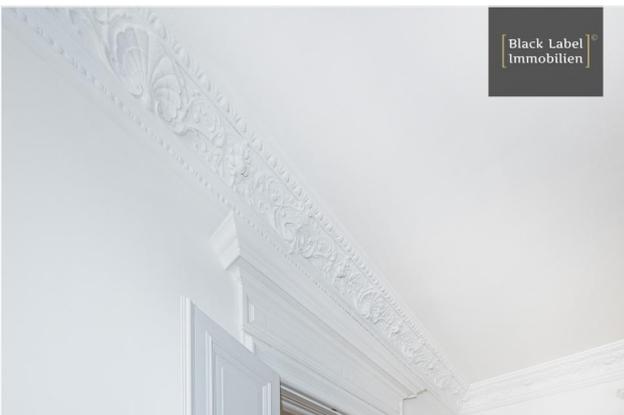
Riehmers Hofgarten



Details



Ausblick



Musterwohnung Details



Viktoriapark





U-Hallesches Tor



Marheineke-Markthalle



Gleisdreieck Park

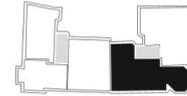


# Grundriss

Grundriss

## RH9 - WE 9.4

4-Zimmer-Wohnung | ca. 126,00m<sup>2</sup>  
1. Obergeschoss



Wohnen	27,30m <sup>2</sup>
Schlafen	23,17m <sup>2</sup>
Zimmer 1	25,57m <sup>2</sup>
Zimme 2	16,00m <sup>2</sup>
Küche	13,43m <sup>2</sup>
Bad	8,35m <sup>2</sup>
Flur	12,18m <sup>2</sup>

**GESAMTFLÄCHE** ca. 126,00m<sup>2</sup>

