

# Hochwertig sanierte 1 Zimmer Wohnung im Altbaudenkmal nahe Viktoriapark vis à vis Riehmers Hofgärten

10965 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 10008



Wohnfläche ca.: **42,85 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **1** - Kaufpreis: **379.000 EUR**



## Hochwertig sanierte 1 Zimmer Wohnung im Altbaudenkmal nahe Viktoriapark vis à vis Riehmers Hofgärten

Objekt ID	10008
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Berlin Friedrichshain-Kreuzberg - Kreuzberg) 10965 Berlin Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	6
Wohnfläche ca.	42,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1877
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt, Dusche, Einbauküche, Keller, Parkettboden
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.
Hausgeld	175 EUR
Kaufpreis	379.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das zur Jahrhundertwende erbaute, fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus setzt sich aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel zusammen. Das Objekt wurde 1988 komplett saniert und 2001 noch einmal diverse Modernisierungsmaßnahmen wurden vorgenommen:

DG-Ausbau, neue Steigleitungen und die Renovierung des Treppenhauses wurden hierbei durchgeführt. Im Zuge der Renovierungsarbeiten wurden zahlreiche Stuckelemente behutsam überarbeitet. Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt über Gasetagenheizung. Die Gastherme wurde neu eingebaut. 2021 wurden die Fassade und die Treppenhäuser malermäßig erneuert.

Die helle Wohnung mit wurde komplett saniert und hat einen praktischen Grundriss. Man betritt die Wohnung durch eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe. Von dort aus betritt man alle Räume separat - das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit riesigen Fenstern, das innenliegende Bad mit elektrischer Entlüftung und die gemütliche Küche, welche zum Hof ausgerichtet ist. Diese bietet auch Platz für einen kleinen Esstisch.

Die Wohnung lässt sich gut als Single, als Paar oder auch als pied-a-terre in einem der schönsten Bezirke Berlins nutzen.

## 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 Firma 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

---

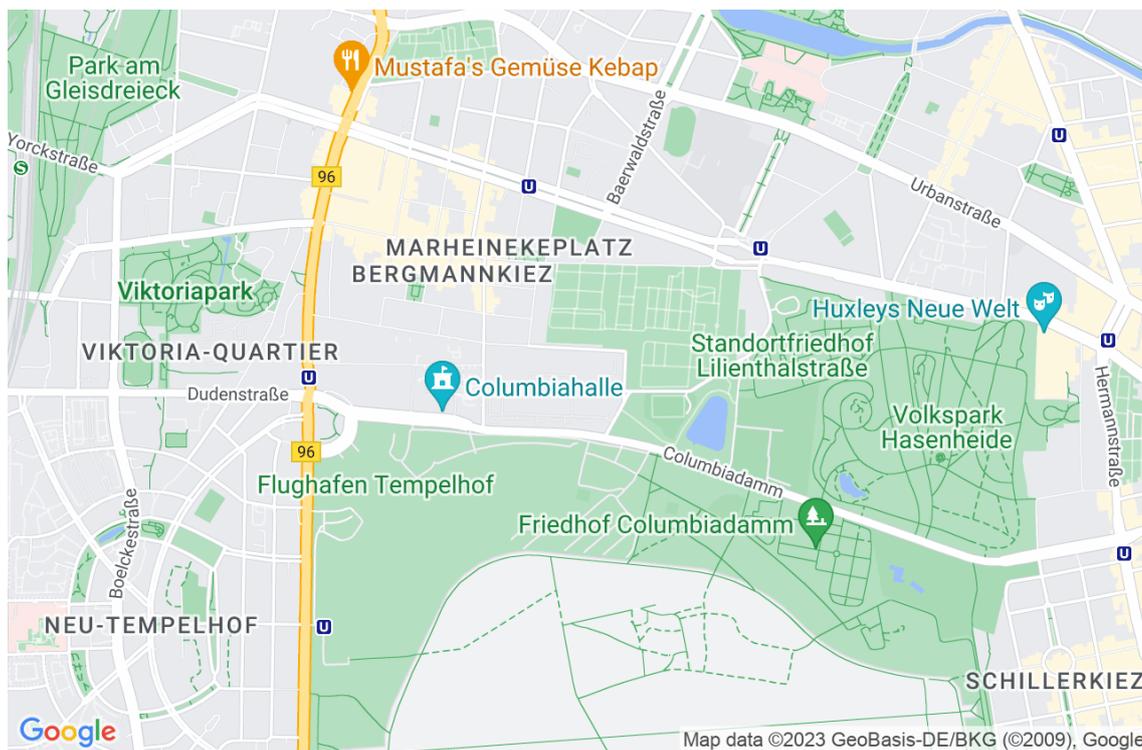


## Lage

Die Hagelberger Straße liegt in unmittelbarer Nähe des beliebten Viktoriaparks und der Bergmannstraße, eine über Berlin hinaus bekannte und sehr beliebte Einkaufsmeile und Erholungsgebiet im südlichen Kreuzberg.

Zahlreiche Einkaufs-, Freizeit und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe machen das Objekt zu einem attraktiven Standort für Gewerbe und Wohnen. Dies belegt die facettenreiche Mischung von kulturellen Szenetreffs und Geschäften.

Eine Vielzahl von Restaurants und Cafés diverser Nationen befinden sich in der Umgebung. Die Infrastruktur in der Gegend ist ausgebaut, Autobahn und U-Bahn sind schnell zu erreichen. Das Gebäude wurde 2016 aufgeteilt und befindet sich in einem Milieuschutzgebiet genau gegenüber den schönen Riehmers Hofgarten.

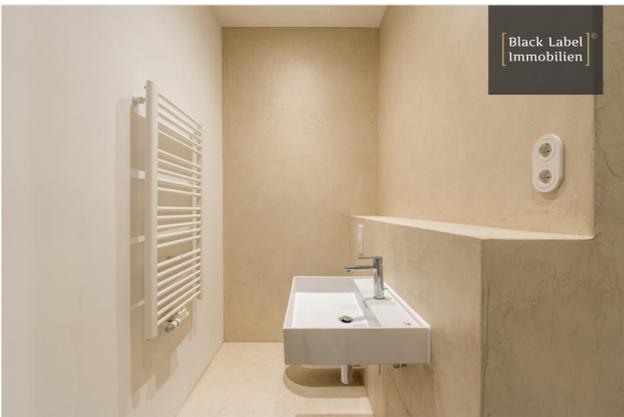




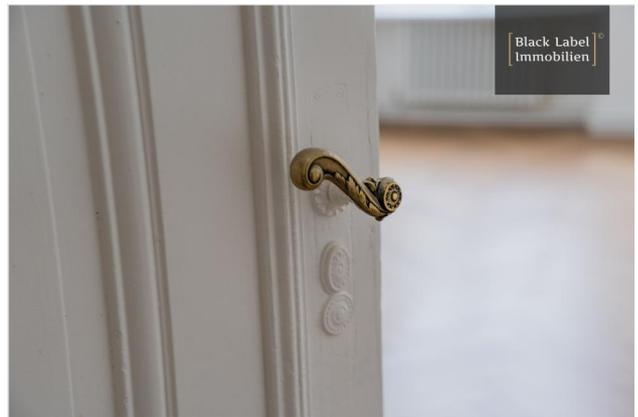
Wohnen



Wohnen



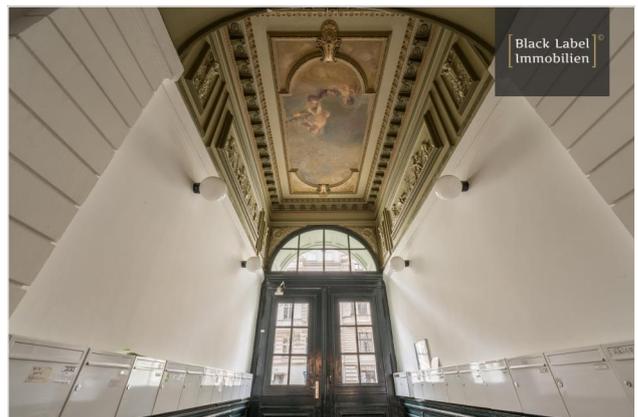
Bad



Details

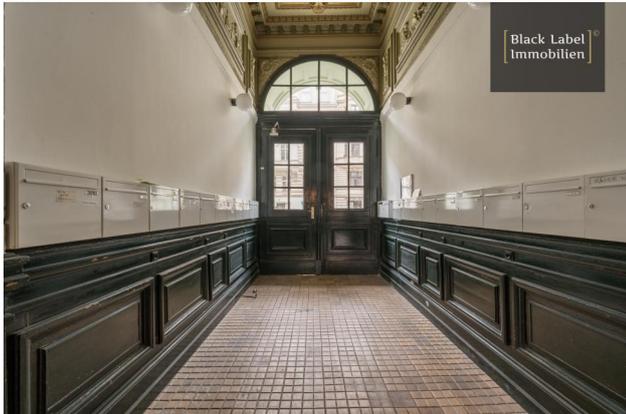


Details



Treppenhaus





Treppenhaus



Fassade



## Grundriss

Grundriss

1-ZIMMER-WOHNUNG / 1-ROOM-APARTMENT  
WOHNUNG 4 / APARTMENT 4  
HAGELBERGER STRAÙE 46  
10965 BERLIN



Zimmer 1 / Room 1	21.83 m <sup>2</sup>
Küche / Kitchen	12.29 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1 / Bathroom 1	4.31 m <sup>2</sup>
Flur / Hall	4.87 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b> Total living space	<b>43.3 m<sup>2</sup></b>

