

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Moderne klassische Berliner Altbauwohnung in besonderer Lage



Objekt-Nr. OM-304447

### Wohnung

Verkauf: **950.000 €**

10961 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	360 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine klassische Berliner Altbauwohnung (Anfang des 20. Jahrhunderts) im Herzen von Kreuzberg, 10961 Berlin.

Geeignet für einen anspruchsvollen Geschmack.

Ohne Maklercourtage, direkt vom Besitzer.

Die Wohnung liegt im 3. Stock, Vorderhaus.

Gepflegtes Treppenhaus, Sonnenbalkon Süd/West.

Die Fassade des Hauses ist gedämmt, das Treppenhaus renoviert und die Holztreppen mit Sisal belegt.

Der vordere, lichtdurchflutete Bereich hat zwei große, durch hohe alte Flügeltüren verbundene Zimmer, von denen das eine ein großer offener Wohnküchen-Essbereich ist.

Im 2. großen Zimmer ist ein neuwertiger Kamin eingebaut.

Das dritte große Zimmer ist vom Eingangsflur separat zugänglich.

Der durch eine Tür verbundene hintere Teil der Wohnung, hat an einem langen Flur:

1. Ein geräumiges Badezimmer mit WC, großem, offenen Duschbereich.
2. Zwei weitere Zimmer mittlerer Größe, die vielseitig nutzbar sind.

Letzteres hat einen separaten zweiten Außenzugang über das Treppenhaus im Seitenflügel.

Die geräumige Wohnung ist bis zu einem drei Personenhaushalt sehr gut geeignet.

Die Wohnung ist saniert, renoviert und in einem guten, beziehbaren Zustand.

Abgeschliffene, geölte und gewachste Holzdielen in allen Zimmern, im Bad neuwertige Anthrazitfliesen.

Gasetagenheizung neueren Datums.

Mittlere Energieklasse D.

Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt, steht aber jederzeit (nach Absprache) zur Verfügung.

---

Charming Classic Berlin Apartment for Sale

Early 20th-century Altbau

Located in the heart of Kreuzberg, 10961 Berlin

Perfect for those with discerning taste. No broker fee, directly from the owner.

The apartment is on the 3rd floor of the front house. It features a well-maintained stairwell and a sunny south/west-facing balcony. The building's facade is insulated, the stairwell renovated, and the wooden stairs are carpeted with sisal. The front, light-filled area comprises two large rooms connected by high old double doors. One room is a spacious open living-dining kitchen area, while the second large room has a newly installed fireplace. A third large room is separately accessible from the entrance hall. The rear part of the apartment, connected by a door, features along a long hallway:

1. A spacious bathroom with a toilet and a large open shower area.

2. Two additional medium-sized rooms that are versatile in use. The latter has a separate second exterior access via the stairwell in the side wing.

The spacious apartment is well-suited for a household of up to three people. It has been refurbished, renovated, and is in good, move-in-ready condition. All rooms have sanded, oiled, and waxed wooden floorboards, while the bathroom has modern anthracite tiles. The apartment has a newer gas floor heating system, with an energy class of D. Currently occupied by the owner, the apartment is available at any time (by arrangement).

All apartments in the building will soon (as decided in the homeowners' meeting and ordered) be equipped with an intercom system with a video function. Important: There is no elevator, but the stairs are easy to navigate. Adding an elevator to the rear wall is technically feasible but not yet discussed. A second separate toilet facility can also be added to the front area with little effort, as done by other neighbors. For more details, please refer to the attached data and plans. Contact via email. The owner will promptly arrange viewing appointments with suitable interested parties.

## Ausstattung

- 350cm Deckenhöhe
- Stillvoller Altbau im 3. OG Vorderhaus mit Südbalkon
- 2 Fluchtweg durch das Seitenflügel Treppenhaus
- Schöner Kamin im Wohnzimmer
- Echter Dielenboden
- Isolierglasfenster
- Großzügige offene Küche mit Essbereich
- 4 separate Zimmer
- Große Glasdusche
- 2 Handwaschbecken
- Geräumiger und trockener Keller mit Holzabtrennung
- Schönes helles Treppenhaus mit Sisal
- Doppelgesichertes Türsicherung - System

- 
- Ceiling height of 350 cm
  - Stylish period apartment on the 3rd floor of the front building with a south-facing balcony
  - 2 emergency exits through the staircase in the side wing
  - Beautiful fireplace in the living room
  - Authentic wooden floorboards
  - Insulating glass windows
  - Spacious open kitchen with dining area
  - 4 separate rooms
  - Large glass shower
  - 2 hand basins

- Spacious and dry basement with wooden partition
- Beautiful bright stairwell with sisal
- Double-secured door security system

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

**Lage**

Nähe Bergmannstr., ruhige Tempo 30 Zone, breite - mit Bäumen bestandene Straße, mit kostenfreier Parkzone vor der Tür, zwischen Gneisenastr. und Blücherstr., vorneraus ein freier Blick in den Himmel und ins Grün der Bäume.

Der helle Hinterhof ist grün bewachsen und weiträumig verbunden mit den grünen Hinterhöfen der Nachbargrundstücke.

Die Anbindung der Wohnung in alle Stadtteile Berlins ist perfekt.

U-Bahn und Busverbindung zum Hauptbahnhof und zum Flughafen. Beides fußläufig zu erreichen (5 Min.).

Tempelhofer Feld, Landwehrkanal, Hasenheide, Gleisdreieckpark und Viktoriapark ergänzen die Nähe zu jeder Art von Geschäften, internationalen Restaurants, Arztpraxen und einem Gesundheitszentrum, im Freizeitbereich.

---

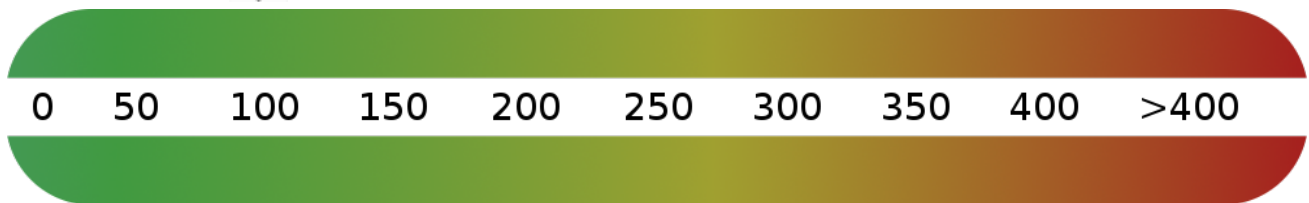
Near Bergmannstr., in a quiet 30 km/h zone, on a broad, tree-lined street with free parking available. Situated between Gneisenastr. and Blücherstr., the front view offers an open sky and lush greenery. The bright courtyard is verdant and expansively connected with the green courtyards of neighboring properties. The apartment boasts excellent connectivity to all areas of Berlin, with U-Bahn and bus connections to the main train station and the airport within a 5-minute walking distance. Nearby recreational areas include Tempelhofer Feld, Hasenheide, Gleisdreieck Park, and Viktoriapark. Additionally, the location is close to various shops, international restaurants, medical practices, and a health center.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 3

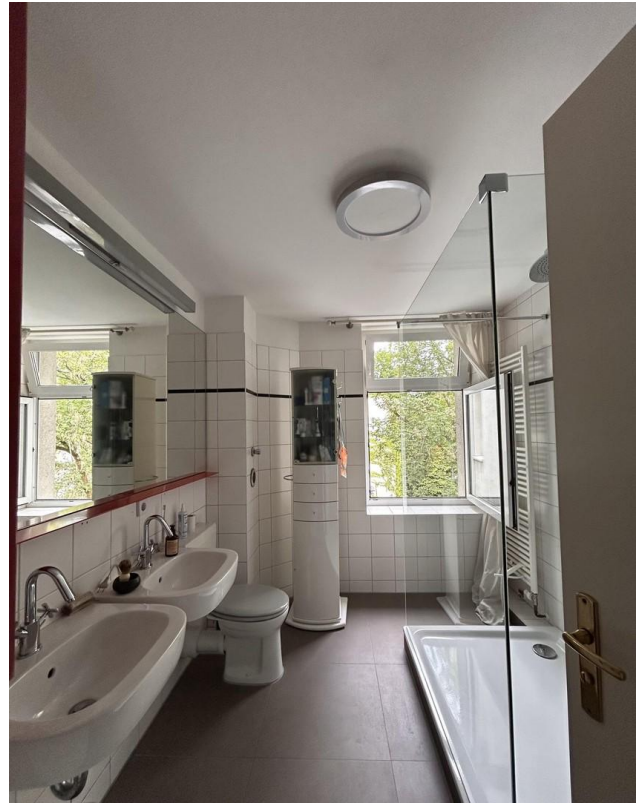


Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Flur



Duschbad



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie

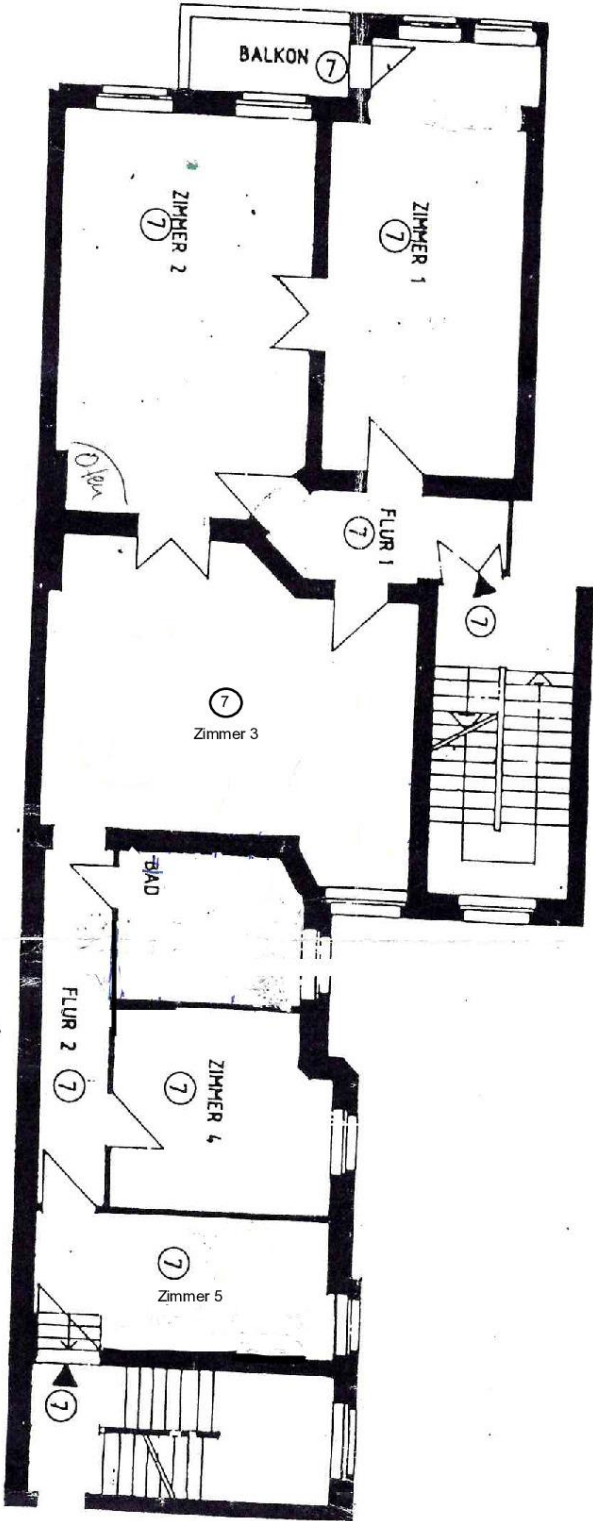


Hinterhof



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis D

# Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)



kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T'</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)