



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Traditionsreich und wandelbar und immer am Puls der Zeit: Ihre Kapitalanlage im Bergmannkiez!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBT_303	<b>Stand vom:</b>	30.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Anlage	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Ort:</b>	10965 Berlin Kreuzberg	<b>Wohnfläche:</b>	80,90 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	80,90 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	2
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	444.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	6.613,56 €
<b>Hausgeld:</b>	220,76 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-07-22
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1964
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Block
<b>Primärer Energieträger:</b>	BLOCK		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Mathias Becker	<b>Straße:</b>	Brunowstraße 52
<b>Ort:</b>	13507 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 1737830555
<b>E-Mail:</b>	Mathias.becker@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die Wohnanlage aus dem Baujahr 1964 liegt mitten im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und besteht aus einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten, 7 Garagen-Stellplätzen und 10 Aussenstellplätzen. Das vollunterkellerte Gebäude erstreckt sich über 4 Geschosse und wurde 2013/2014 umfangreich saniert.

Sichern Sie sich jetzt eine begehrte Wohnung mitten im Bergmannkiez!

Für Kapitalanleger ist es eine einzigartige Gelegenheit, in ein modernes und lukratives Immobilieninvestment zu investieren. Da die Sperrfrist bereits in ca. 7 Jahren endet, ist perspektivisch auch eine Selbstnutzung möglich. Zum heutigen Einstiegspreis investieren und später entscheiden - bleiben Sie flexibel!

## Lage:

---

Bergmannkiez: Das kulinarische Herz von Kreuzberg mit dem vermeintlich besten Gemüsedöner. Auf dem Chamissoplatz herrscht jeden Samstag reges Markttreiben. „Kotti“ und das „MyFest“ - kaum ein Viertel ist so multikulturell geprägt wie Kreuzberg.

Die Bergmannstraße besticht durch liebevoll eingerichtete Straßencafés, Restaurants und Trödelgeschäfte. Im Südwesten des Stadtteils liegt der Viktoriapark mit dem Kreuzberg, Berlins höchste innerstädtische Erhebung, welche einen tollen Blick über die Stadt bietet. Auf der Spitze des Berges steht das Nationaldenkmal von Schinkel, das an den Sieg gegen Napoleon erinnert.

Nächstgelegene Points-of-Interest:

Einkaufen:

Lebensmittelgeschäft, Duden Spätkauf 180 m  
Supermarkt, Eurogida 302 m  
Lebensmittelgeschäft, Elsas Spätkauf 35 320 m  
Lebensmittelgeschäft, Grünschnabel 333 m

Bildung:

Kindergarten, Kindergarten Mehringdamm 116 88 m  
Kindergarten, Kita Methfesselstraße 14 220 m  
Kindergarten, Die Ameisen 227 m  
Hochschule, Oberstufenzentrum Logistik, Touristik und Steuern 401 m  
Kindergarten, Wildblume III 428 m

Gastronomie:

Café, Cafe Viktoria 168 m  
Bar, Mandingo-Diskotheke 169 m

Restaurant, Cafe do Brazil 175 m  
Restaurant, Burger Chéri 182 m  
Restaurant, Durbar 215 m

#### Gesundheit:

Doktor, Dr.med. Abdul-Sattar Sulayman 181 m  
Apotheke, Apotheke am Flughafen 247 m  
Zahnarzt, Zahnarztpraxis K. Jovanovic-Leskova 322 m  
Doktor, Frauenarzt Prof. Dr. Dr. R-Y. Ridha 324 m  
Zahnarzt, Dr. Grun 399 m

#### Freizeit:

Parken 47 m  
Sport 60 m  
Spielplatz 66 m

#### Anbindungen:

S+U Platz der Luftbrücke 145m  
MetroBus 225m  
Autobahnauffahrt 1,9km  
Straßenbahn 3,6km  
Flughafen BER 15,8km

## Ausstattung:

---

Zentrale / und dennoch ruhige Lage im Kiez

- 2. Obergeschoss
- taghelles Bad
- optimale Grundrissgestaltung
- Fenster in jedem Zimmer
- Balkon zum Entspannen
- 1 Kellerabteil zur Wohnung
- Umfassend saniert auf Kfz 70-Standard
- Wärmedämmverbundsystem
- neu gestaltete Außenanlage
- Video-Gegen-Sprechanlage
- zuverlässig vermietet
- eigene Nutzung in ca. 7 Jahren möglich

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

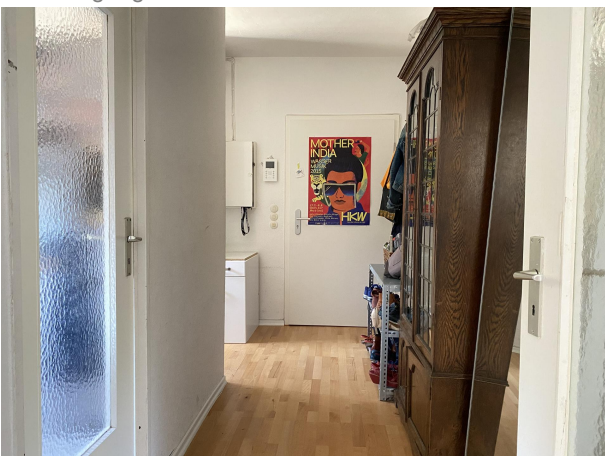
Hausansicht



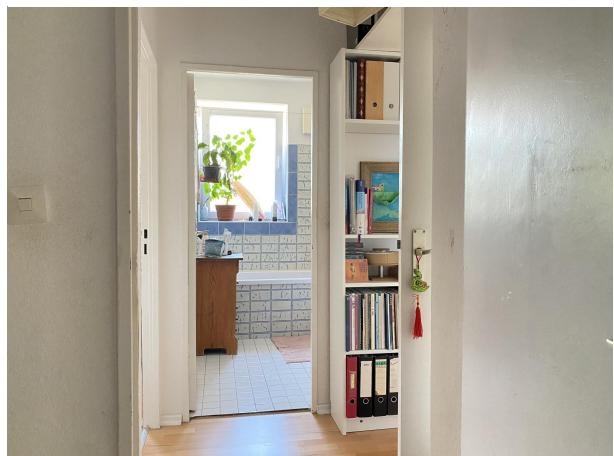
Blick zur Straße



Flur Eingang



Blick zum Bad



Blick zum Wohnzimmer



Ausblick



Treppenhaus



Top-Anbindung



Tempelhofer Feld



Kiez-Impressionen



# Grundriss

