# BERLIN-KREUZBERG ZWISCHEN GRAEFEKIEZ UND HASENHEIDE - HELLE, ZWEIZIMMRIGE WOHNUNG IM RUHIGEN SEITENFLÜGEL EINES SANIERTEN ALTBAUS AUS DER GRÜNDERZEIT

*Posted on 3. September 2024*

---

**Adresse:**: 10967 Berlin-Kreuzberg

**Größe:**: ca. 50,57 m²

**Preis in €**: 309.000,-

**Typ**: Etagenwohnung

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

## Objektbeschreibung

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine klassische Altbauwohnung im Seitenflügel eines in der Gründerzeit erbauten, sanierten Mehrfamilienhauses. In der Urbanstraße wohnt es sich einerseits ausgesprochen zentral und mit vielen Optionen zum Ausgehen, andererseits hat man hier mit Blick in den begrünten Innenhof auch gleichzeitig einen ruhigen Platz zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Über das Seitenflügel-Treppenhaus erreicht man die in der 2. Etage gelegene Wohnung. Von dem Flur aus erschließen sich Badezimmer, Küche und das gut geschnittene Wohnzimmer. Durch dieses gelangt man in den angeschlossenen zweiten Raum, der voraussichtlich als Schlafzimmer genutzt wird.

Besonders gut sind die Lichtverhältnisse der Wohnung, das Wohnzimmer hat zu beiden Seiten Fenster, wobei eines davon bodentief ist. Die Eigentümergemeinschaft hat bereits im Jahr 2022 im Rahmen einer Eigentümerversammlung verbindlich die Genehmigung erteilt, (französische) Balkone vor den Fenstertüren anzubauen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

## Ausstattung

In der Wohnung wurden die vorhandenen schönen Altbaudielen abgezogen, auch die Altbau-Kassettentüren mit antiken Messing-Türgriffen sind noch vorhanden. Besonders angenehm ist die gute Deckenhöhe, die die Räume größer erscheinen lässt.

Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, in der Küche ist eine kleine Küchenzeile mit Herd und Spüle vorhanden, es gibt von hier aus einen kleinen Durchgang zu dem großen Wohnzimmer.

Die Immobilie wird zentral über Fernwärme beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über einen Durchlauferhitzer. Energetisch hervorzuheben sind die wärmegedämmten rückwärtigen Fassaden, auch das Dach und die untere Geschossdecke zum Keller wurden mit einer Dämmung versehen.

## Beschreibung der Lage

Kreuzberg gehört nachhaltig zu den gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen von Berlin, gerade jüngere Bewohner der Stadt sind von dem typischen Kiezleben besonders angezogen.

Die Urbanstraße verläuft parallel zum Park Hasenheide, die Hausnummer 51 befindet sich zwischen der Jahn- bzw. Schönlein- und der Graefestraße. Dieser sog. „Graefekiez“ hat sich in den vergangenen Jahren zu einer sehr beliebten Ausgehgegend mit zahlreichen Restaurants und Cafés etabliert, über diese Straße gelangt man auch in wenigen Minuten an das Paul-Lincke- und das Maybach-Ufer, an dem dienstags, freitags und samstags ein großer Wochenmarkt stattfindet.

Auf der Urbanstraße selbst hat man Supermärkte und kleine Einzelhändler in Laufnähe, auch der Hermannplatz mit dem Galeria-Warenhaus. Hier ist auch der U-Bahnhof der Linie 7 gelegen, weiterhin ist die Haltestelle Schönkleinstraße mit der U8 ebenfalls fußläufig erreichbar.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen. Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin