RAHN & COMPANY
Real Estate



Objekt-Nr. K57WE19(4)

12059 BERLIN

GARDEN CALLING – Altbaucharme am Wasser mit eigenem Garten mitten in Berlin

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 92,39 m²	1900	3	419.500 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**419.500 €**	Schlafzimmer	**2**
Hausgeld	**160 €**	Badezimmer	**1**
Wohnfläche	**ca. 92,39 m²**	Balkone	**1**
Zimmer	**3**	Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Nutzfläche	**ca. 74 m²**	Boden	**Fliesen, Laminat, Dielen**
Gartenfläche	**ca. 45 m²**	Abstellraum	**Ja**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 60 m²**	Gartennutzung	**Ja**
Verfügbar ab	**bezugsfrei**	Käuferprovision	**3,57**
Provisionspflichtig	**Ja**	Energieausweistyp	**Bedarf**
Barrierefrei	**Ja**	Endenergiebedarf	**133,9 kWh/(m²a)**
Baujahr	**1900**	Energieeffizienzklasse	**E**
Kategorie	**Standard**	Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Zustand	**Teilsaniert**	Befeuerungsart	**Gas**
Unterkellert	**Ja**	Heizungsart	**Etagenheizung**
Etagen	**5**	Energieausweis	**2014**

Robert Rahn
Tel. 01727239220
kontakt@rahn-company.com



K57 WE19 (9)

Objektbeschreibung

GARDEN CALLING – Altbautraum am Wasser mit Privatgarten & Südterrasse

Mitten in Berlin wohnen, den eigenen Garten genießen und das Wasser direkt vor der Haustür haben – willkommen am Kiehlufer!

Diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung im ruhigen Gartenhaus vereint das Beste aus zwei Welten: den unverwechselbaren Charme eines klassischen Berliner Gründerzeitaltbaus und den seltenen Luxus eines eigenen Gartens mitten in der Großstadt.

Schon beim Betreten begeistert die Wohnung mit ihrem besonderen Altbauflair. Hohe Decken, großzügige Raumproportionen und liebevoll erhaltene historische Details schaffen eine stilvolle und zugleich wunderbar gemütliche Wohnatmosphäre. Die helle Küche und das Tageslichtbad ergänzen den gut durchdachten Grundriss.

Das absolute Highlight wartet draußen: Ihr eigenes kleines Gartenparadies mitten in Berlin.

Die sonnige Südterrasse geht unmittelbar in den rund 60 m² großen Privatgarten über und erweitert den Wohnraum ins Grüne. Hier beginnt der Tag mit einem Kaffee in der Sonne und endet bei einem gemütlichen Abendessen auf der Terrasse. Ob entspannte Stunden im Liegestuhl, gesellige Abende mit Freunden oder ein geschützter Platz zum Spielen für Kinder – dieser Garten bietet ein Stück Lebensqualität, das mitten in Berlin nur selten zu finden ist.

Ein Gründerzeithaus, das sich sehen lassen kann.

Auch das repräsentative Wohnhaus aus dem Jahr 1908 überzeugt auf ganzer Linie. In den Jahren 2020 und 2021 wurde das Gebäude umfassend modernisiert und mit viel Liebe zum Detail aufgewertet. Neben dem hochwertigen Dachgeschossausbau entstanden zwei moderne Personenaufzüge, ein neu gestalteter Innenhof sowie ein stilvoll restaurierter Eingangsbereich.

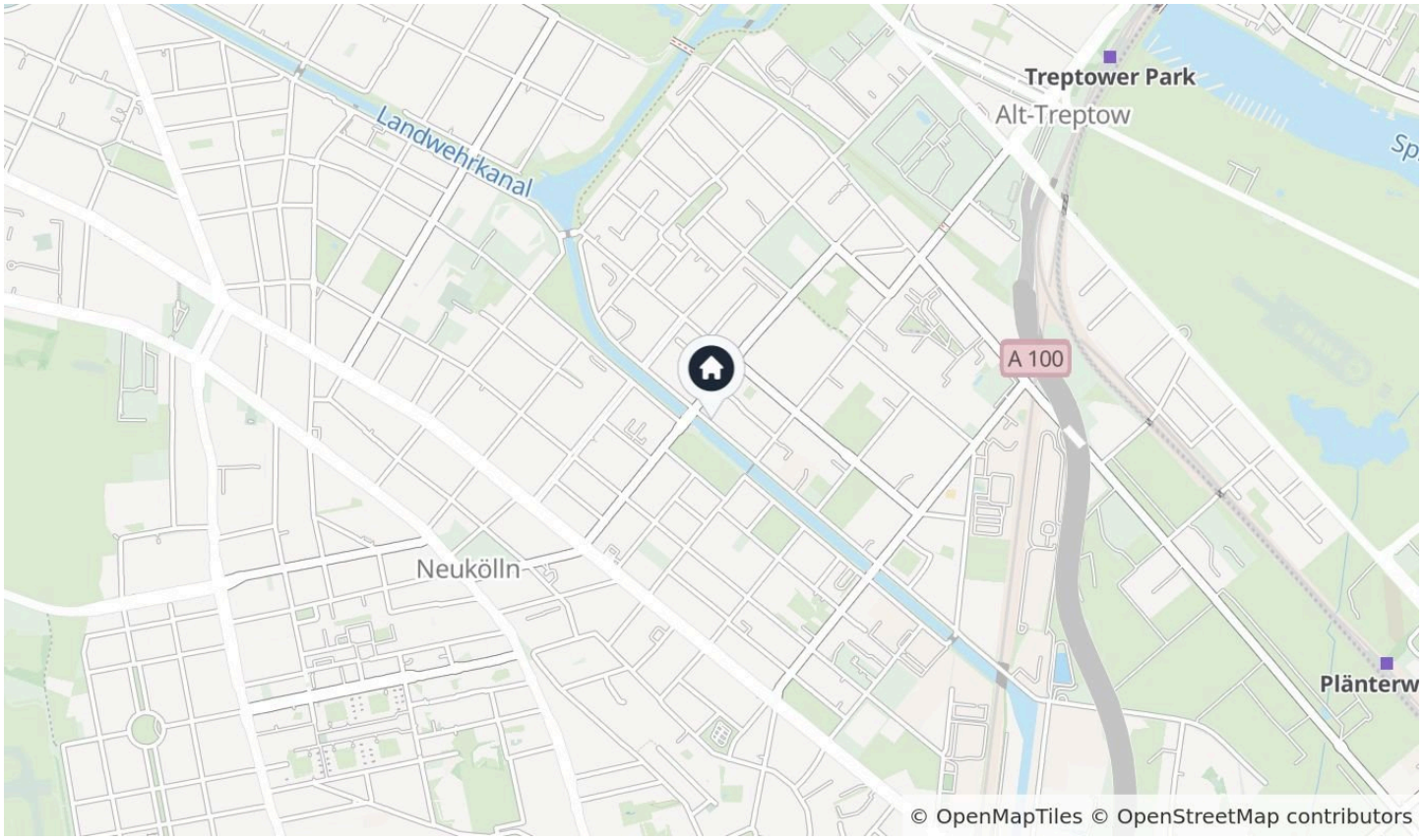
Robert Rahn
Tel. 01727239220
kontakt@rahn-company.com

Das Ergebnis ist eine gelungene Verbindung aus historischem Altbaucharme und modernem Wohnkomfort, die sich heute in einem außergewöhnlich gepflegten Gesamtbild widerspiegelt.

Das Besondere: Hier genießen Sie die Ruhe des eigenen Gartens, während das pulsierende Neuköllner Kiezleben und der Schifffahrtskanal praktisch vor Ihrer Haustür liegen.

Ein Stück Gartenglück mitten in Berlin – für alle, die das Besondere suchen.

Robert Rahn
Tel. 01727239220
kontakt@rahn-company.com



Kiehlufer 57, 12059 Berlin

Lagebeschreibung

Lagebeschreibung – Großstadtleben trifft Gartenglück am Wasser

Mitten im pulsierenden Neukölln, direkt am Wasser und trotzdem wunderbar entspannt – willkommen am Kiehlufer!

Das Kiehlufer zählt zu den begehrten Wohnlagen im Norden Neuköllns und verbindet auf besondere Weise urbanes Lebensgefühl mit der entspannten Atmosphäre am Neuköllner Schifffahrtskanal. Hier trifft kreative Kiezkultur auf eine lebendige Gastronomieszene, charmante Cafés, individuelle Boutiquen und begrünte Uferwege.

Das Beste an dieser Lage? Hier liegt das Berliner Lebensgefühl direkt vor der Haustür.

Beliebte Adressen wie das Nah am Wasser, die Crazy Bastard Kitchen, Mmaah oder das renommierte Restaurant eins44 machen die Nachbarschaft zu einem echten Hotspot für Genießer. Gleichzeitig laden die Uferwege entlang des Kanals zu ausgedehnten Spaziergängen, einer morgendlichen Joggingrunde oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Auch das Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen. Der Treptower Park, die East Side Gallery, das Badeschiff, die Arena Berlin und die Uber Arena sind gut erreichbar und bieten eine abwechslungsreiche Mischung aus Natur, Kultur, Sport und Unterhaltung.

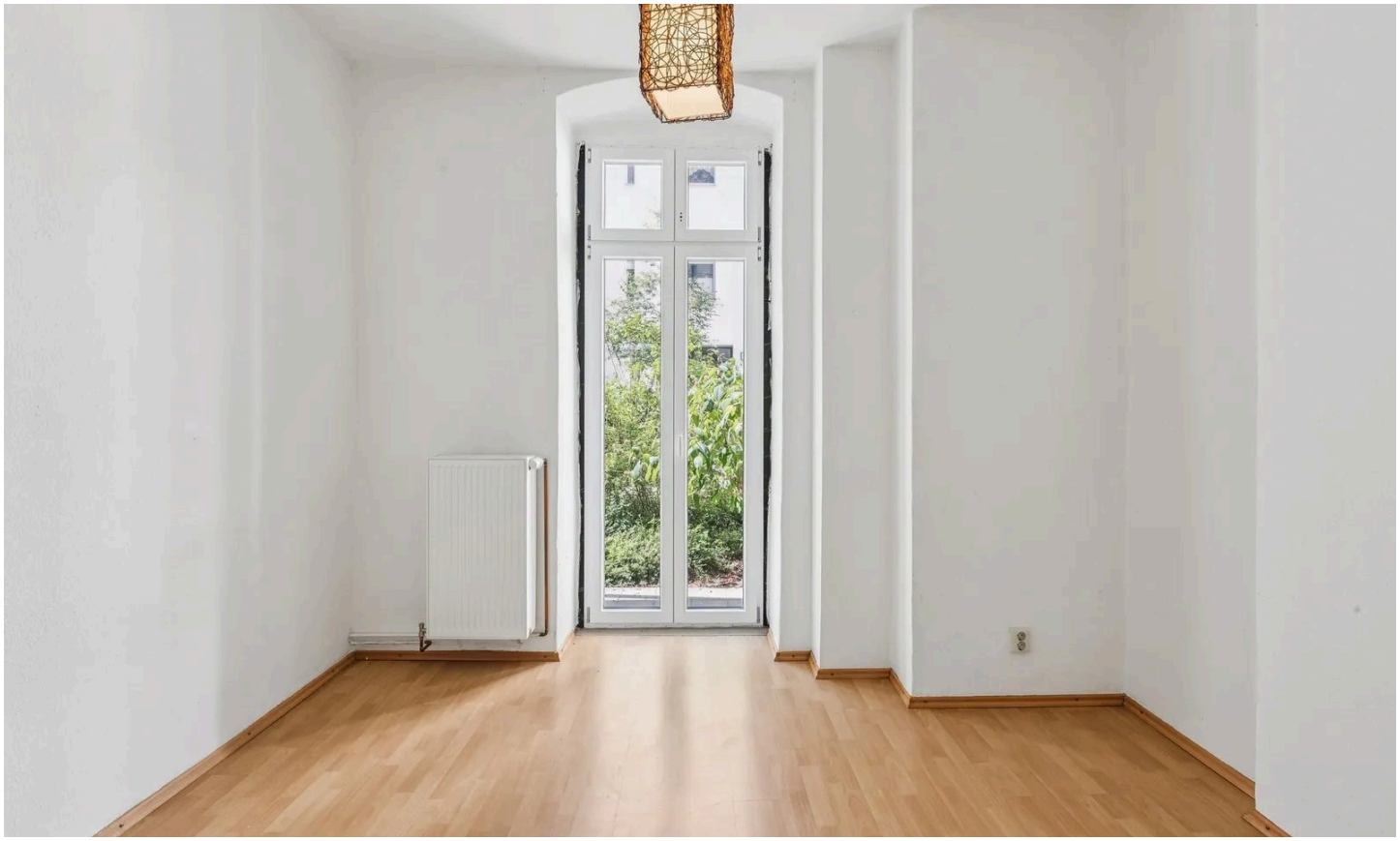
Urban wohnen, bestens angebunden sein.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Kreuzberg, Friedrichshain, die Mediaspree und die Berliner Innenstadt bequem erreichbar. Auch der Flughafen BER ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen in der Umgebung machen den Standort besonders attraktiv für Paare und Familien.

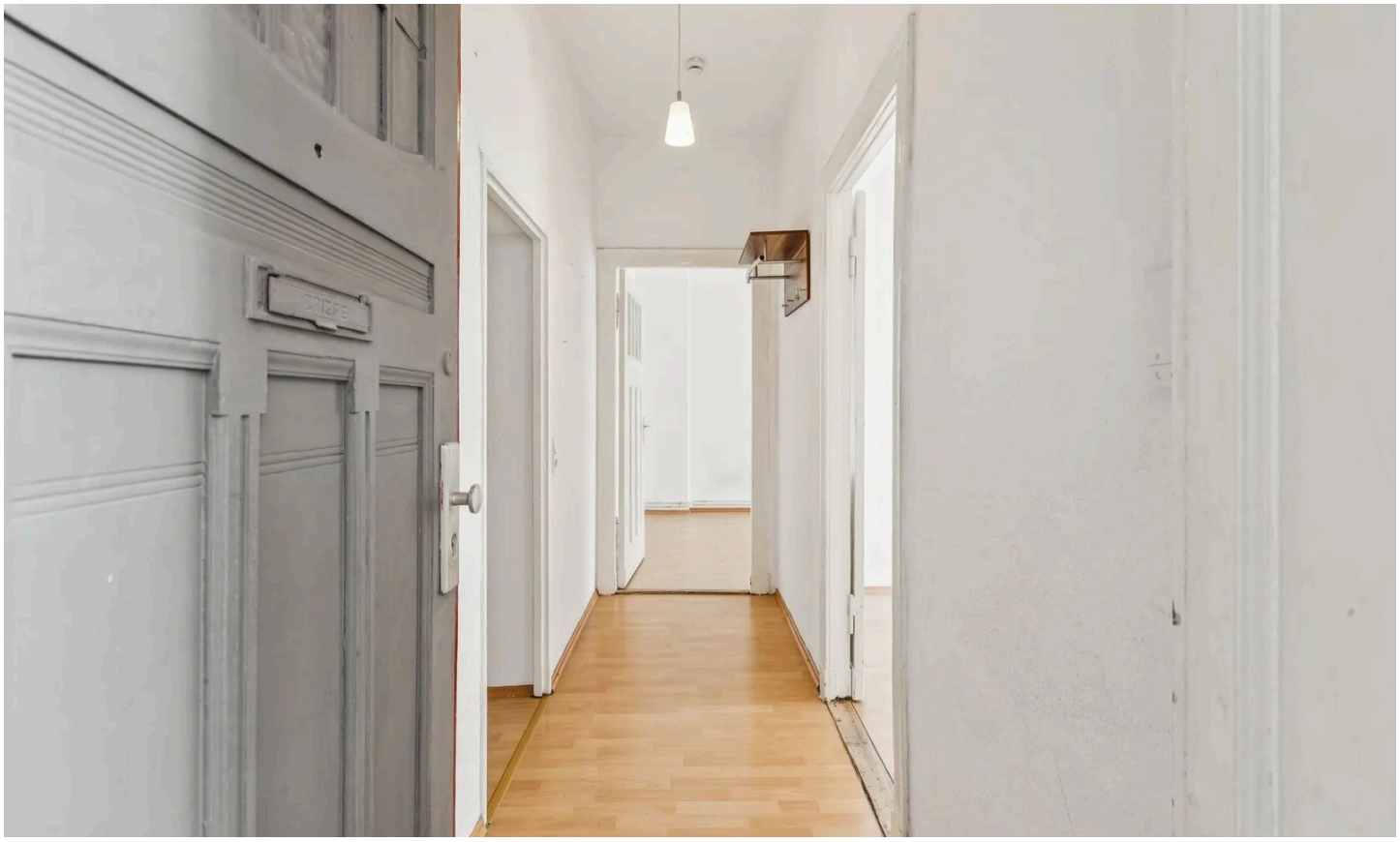
Das Gebäude liegt im Bereich des Milieuschutz- und Sanierungsgebiets „Hertzbergplatz / Treptower Straße“.

Das Besondere: Hier genießen Sie das pulsierende Leben einer der spannendsten Nachbarschaften Berlins und ziehen sich anschließend in Ihren eigenen Garten zurück. Eine Kombination aus Großstadtflair, Wasserlage und privatem Grün, die in Berlin nur selten zu finden ist.

Robert Rahn
Tel. 01727239220
kontakt@rahn-company.com



K57 WE19 (1)

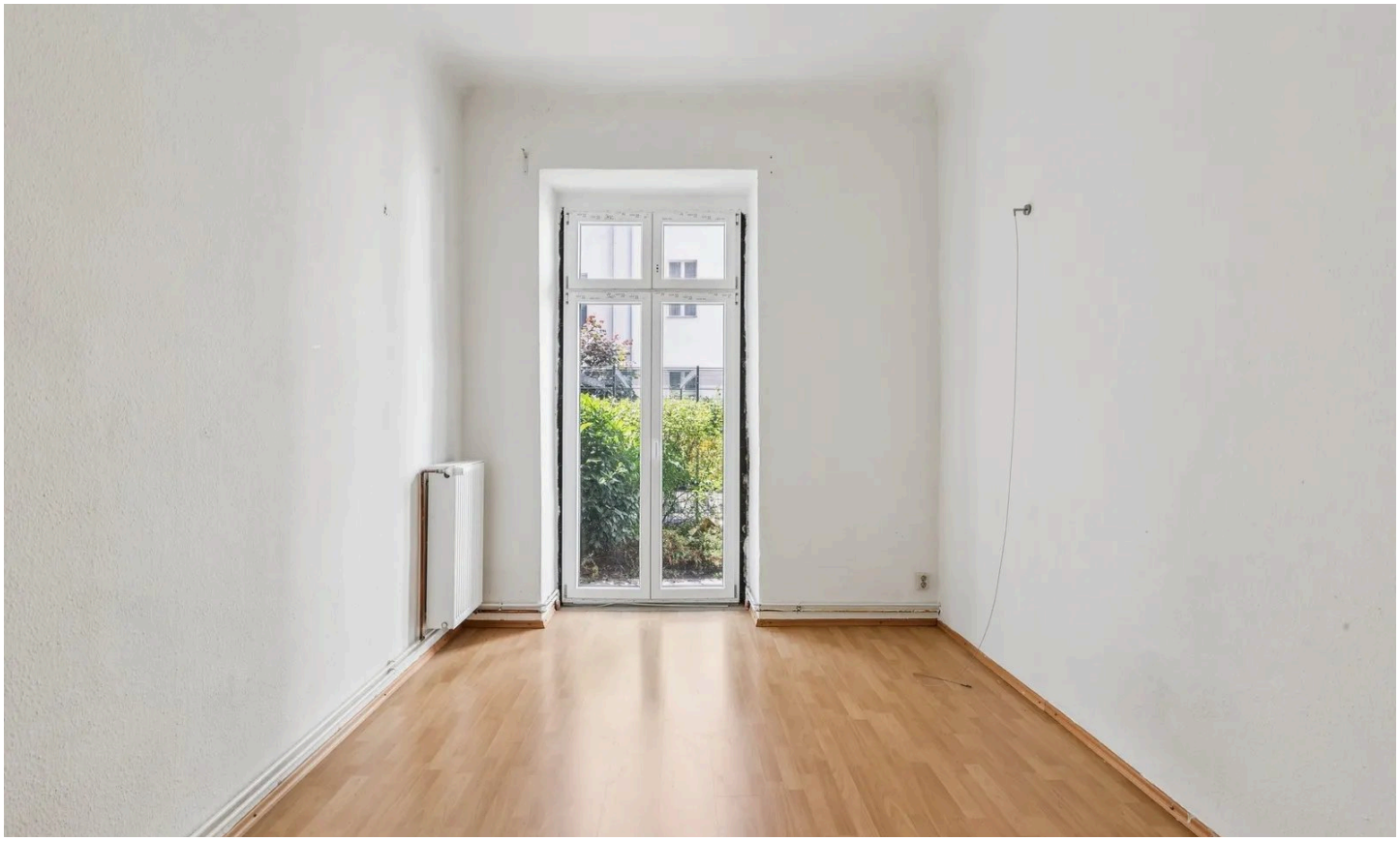


K57 WE19 (2)

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 WE19 (3)



K57 WE19 (5)

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 WE19 (6)



K57 WE19 (7)

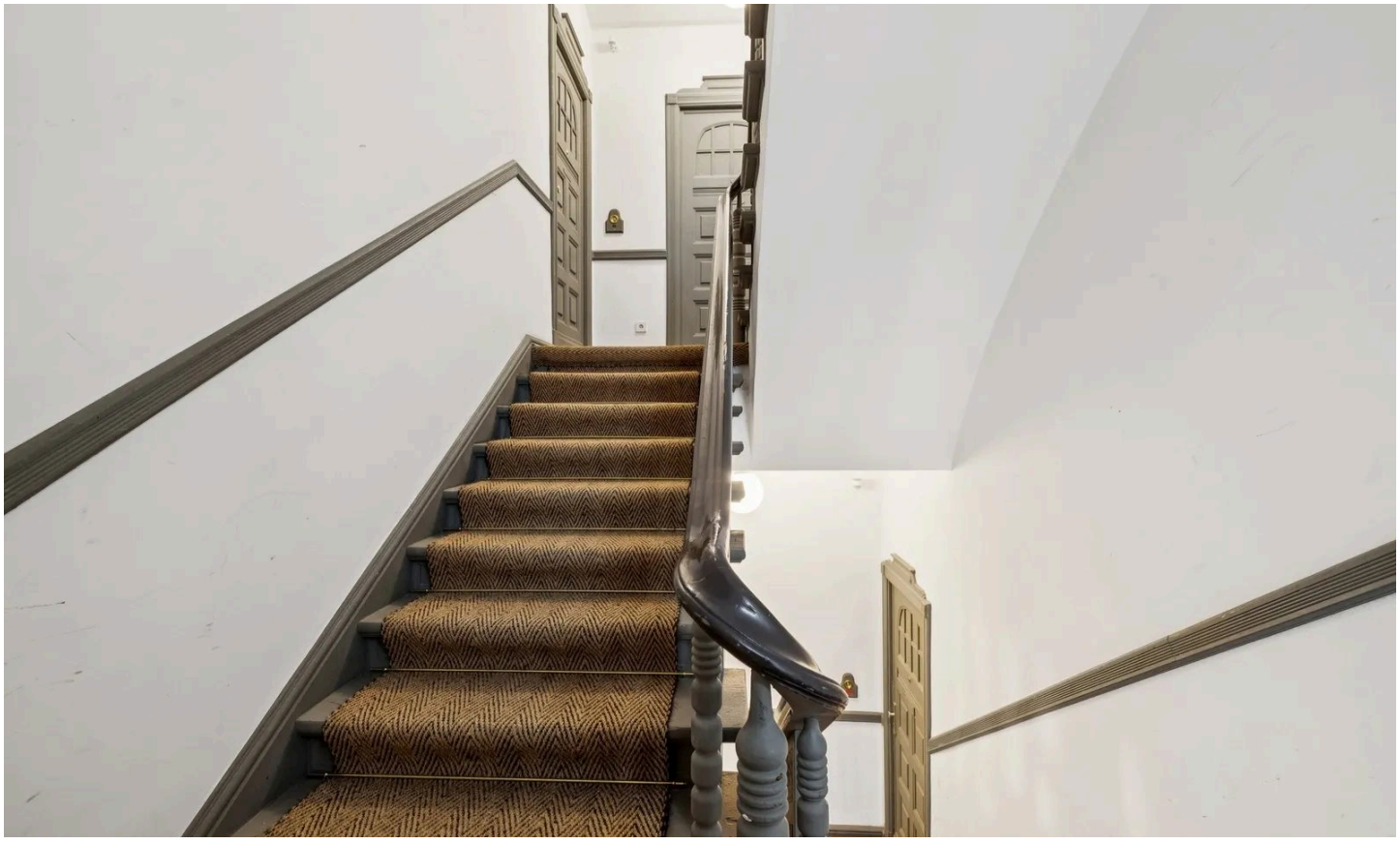
Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 WE19 (8)



K57 Bilder (3)

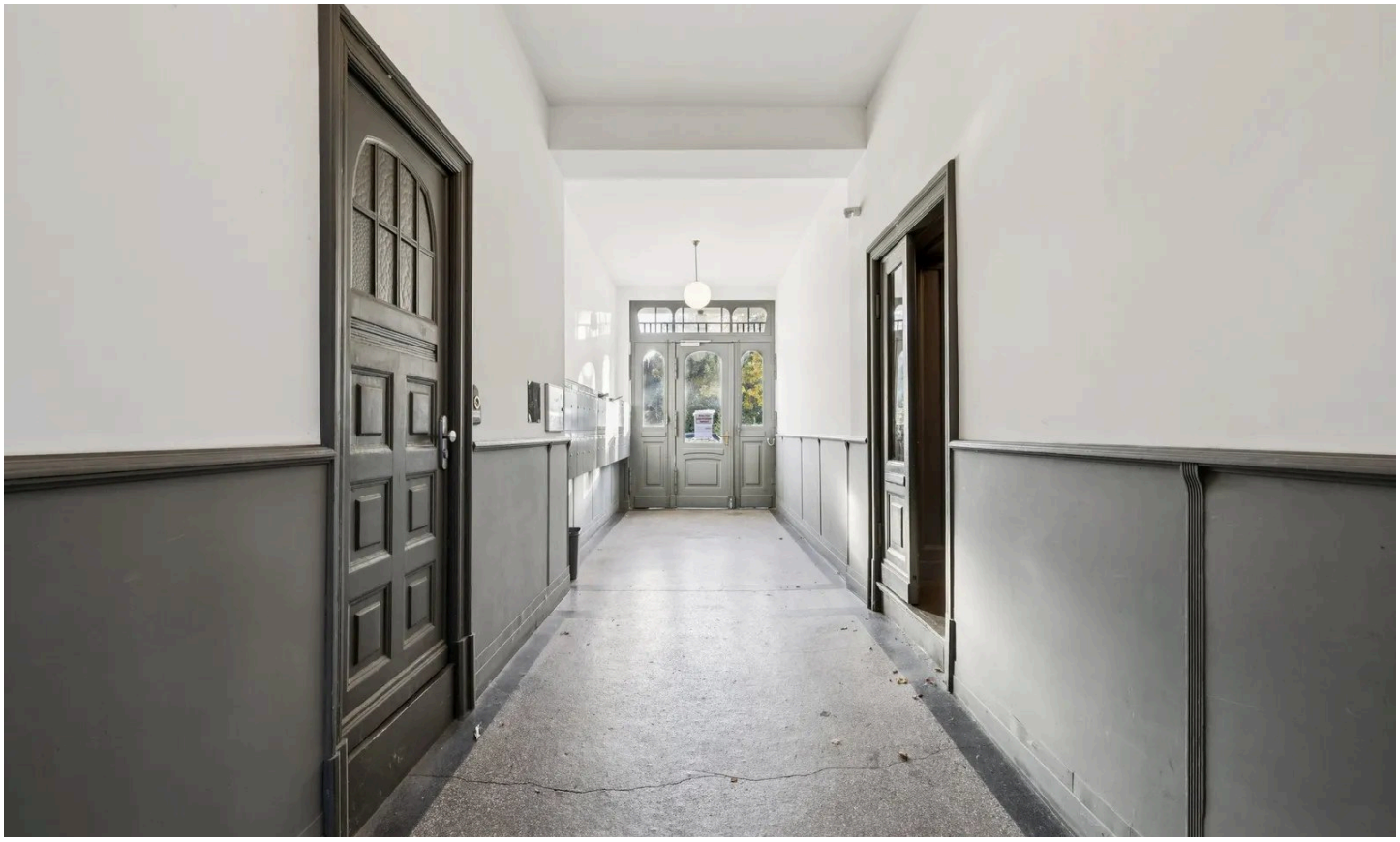
Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (1)



K57 Bilder (4)

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (5)



K57 Bilder (7)

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (6)



K57 Bilder (9)

Robert Rahn
Tel. 01727239220
kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (8)



K57

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (10)

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 WE19 visualisierung

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Robert Rahn
Tel. 01727239220
kontakt@rahn-company.com

Ausstattung

— ca. 60m² Privatgarten im ruhigen 2. Innenhof

— Sonnige Südterrasse vor der Wohnung

— Praktischer 3-Zimmer-Grundriss

— Stilvoller Altbau mit hohen Decken und Originaldetails

— Umfassend saniertes Gemeinschaftseigentum (2020/2021)

— Repräsentatives Entrée & neu gestalteter Innenhof

— Direkt am Neuköllner Schifffahrtskanal

— Begehrte Wasserlage mit hervorragender Infrastruktur

— Bezugsfrei und sofort verfügbar

Sonstiges

inkl. Garten + Terrasse

Robert Rahn
Tel. 01727239220
kontakt@rahn-company.com



Ihr Ansprechpartner



Robert Rahn

Rahn & Company Real Estate UG

Telefon: 01727239220

E-Mail: kontakt@rahn-company.com

Diese Immobilie online

Hinweise

zzgl. 3,57 % Provision inkl 19 % MwSt

RAHN & COMPANY
Real Estate