RAHN & COMPANY
Real Estate



Objekt-Nr. K57WE23(5)

12059 BERLIN

ALTBAULIEBE AM WASSER – Südbalkon, Stuck & Aufzug

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 91 m²	1900	3	598.500 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**598.500 €**	Badezimmer	**1**
Hausgeld	**345,44 €**	Balkone	**1**
Wohnfläche	**ca. 91 m²**	Bad mit	**Dusche, Fenster**
Zimmer	**3**	Boden	**Parkett**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 4 m²**	Fahrstuhl	**Personen**
Verfügbar ab	**bezugsfrei**	Abstellraum	**Ja**
Provisionspflichtig	**Ja**	Käuferprovision	**3,57**
Baujahr	**1900**	Energieausweistyp	**Bedarf**
Kategorie	**Luxus**	Endenergiebedarf	**133,9 kWh/(m²a)**
Zustand	**Voll saniert**	Energieeffizienzklasse	**E**
Unterkellert	**Ja**	Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Etage	**2**	Befeuerungsart	**Gas**
Etagen	**5**	Heizungsart	**Etagenheizung**
Schlafzimmer	**2**	Energieausweis	**2014**

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



K57 WE23 (1) neu

Objektbeschreibung

NEUKÖLLN CALLING – Saniertes Altbaujuwel am Wasser mit Südbalkon & Aufzug

Berliner Altbaucharme trifft modernen Wohnkomfort – direkt am Neuköllner Schifffahrtskanal.

Wohnen am Wasser, mitten in Berlin und trotzdem mit dem Gefühl, dem Großstadttrubel ein Stück weit entkommen zu sein. Genau dieses besondere Lebensgefühl erwartet Sie in dieser wunderschönen, bezugsfreien 3-Zimmer-Altbauwohnung am beliebten Kiehlufer.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 100.000 € aufwendig modernisiert, vereint die Wohnung den unverwechselbaren Charme eines klassischen Berliner Gründerzeitaltbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer hochwertigen Ausstattung.

Schon beim Betreten wird deutlich, was diese Wohnung so besonders macht: Großzügige Deckenhöhen, edles Fischgrätparkett, große Fensterflächen und wunderschöne Stuckelemente schaffen eine elegante und zugleich wunderbar wohnliche Atmosphäre. Hier trifft der Charme vergangener Zeiten auf die Ansprüche modernen Wohnens.

Das absolute Highlight ist der großzügige Südbalkon. Hier genießen Sie sonnige Stunden vom Vormittag bis in den Nachmittag – ob beim ersten Kaffee, mit einem guten Buch oder bei einem entspannten Glas Wein nach Feierabend. Ein wunderbarer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Auch der Grundriss überzeugt: Ein heller, großzügiger Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung, während zwei gut geschnittene Schlafzimmer ausreichend Platz für individuelle Wohnideen bieten. Ob als stilvolles Zuhause für Paare, kleine Familien oder mit einem separaten Homeoffice – hier lassen sich unterschiedlichste Lebensentwürfe verwirklichen.

Ein Gründerzeithaus, das sich sehen lassen kann.

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

Nicht nur die Wohnung selbst, auch das repräsentative Gebäude aus dem Jahr 1908 weiß zu begeistern. In den Jahren 2020 und 2021 wurde das Gemeinschaftseigentum umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand.

Zwei Personenaufzüge, ein neu gestalteter Innenhof sowie ein stilvoll restaurierter Eingangsbereich unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck und machen das Wohnen hier besonders angenehm.

Das Besondere: Hier kaufen Sie nicht einfach eine Wohnung, sondern ein Stück Berliner Lebensqualität. Historischer Altbaucharme, moderner Wohnkomfort und die begehrte Lage unmittelbar am Wasser machen diese Immobilie zu einer echten Rarität.

Einziehen, wohlfühlen und Berlin von seiner schönsten Seite genießen.

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



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Urbanes Leben direkt am Wasser

Das Kiehlufer gehört zu den spannendsten Wohnlagen Neuköllns und verbindet auf besondere Weise urbanes Großstadtleben mit der entspannten Atmosphäre direkt am Wasser. Entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals treffen charmante Cafés, angesagte Restaurants und individuelle Bars auf eine lebendige Nachbarschaft, die den unverwechselbaren Charakter dieses Kiezes ausmacht.

Hier liegt das Beste Berlins praktisch vor der Haustür. Beliebte Adressen wie das Nah am Wasser, das eins44 oder die Crazy Bastard Kitchen laden zum Entdecken und Genießen ein. Wer es sportlicher oder entspannter mag, findet mit dem Treptower Park und dem Badeschiff attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Auch die East Side Gallery und die Uber Arena mit ihrem vielfältigen Kultur- und Veranstaltungsangebot sind gut erreichbar.

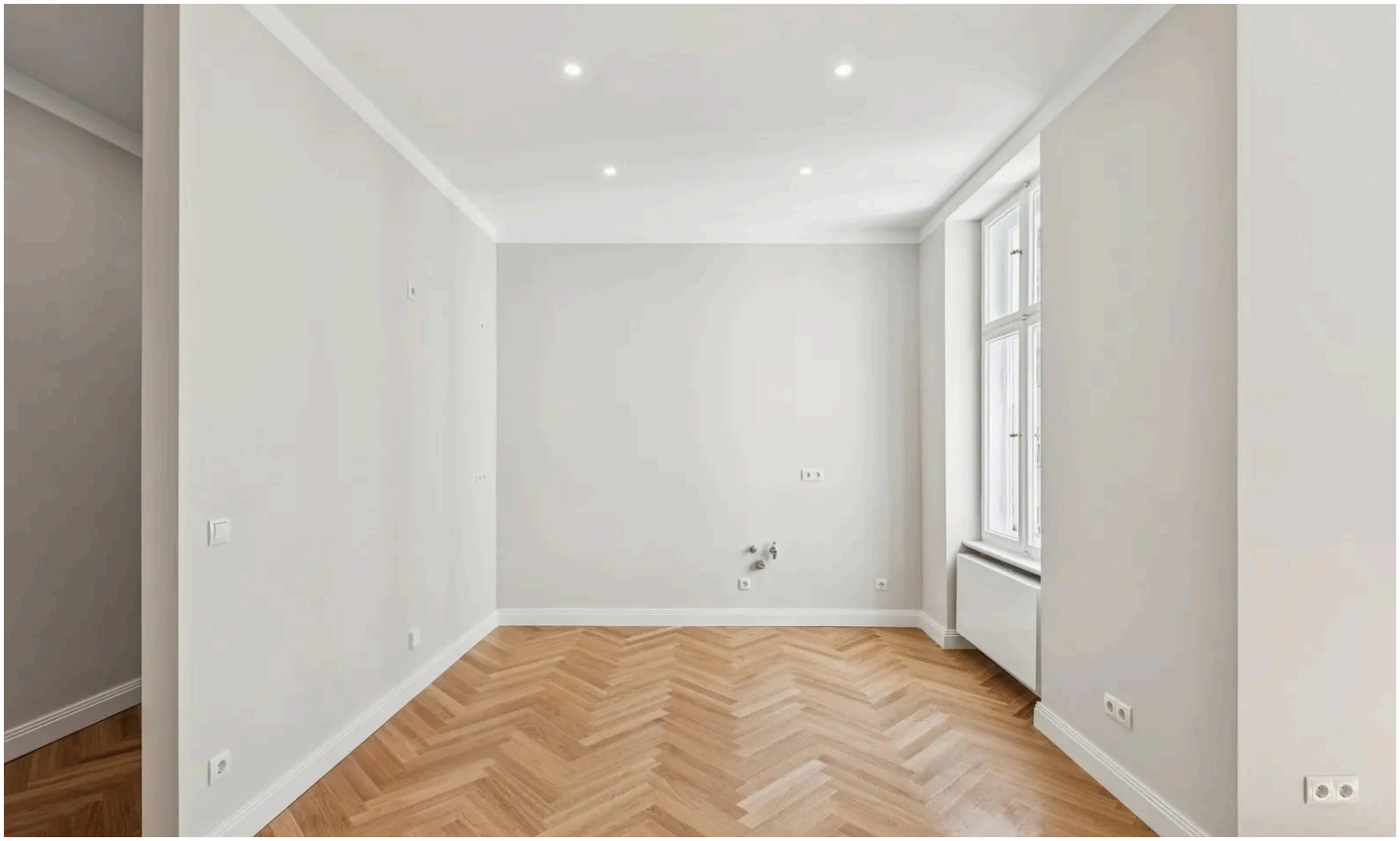
Besonders reizvoll ist die Lage zwischen Neukölln, Kreuzberg und Friedrichshain. Ob ein gemütlicher Spaziergang am Kanal, ein ausgedehnter Sonntagsbrunch oder ein Abend in einem der zahlreichen Restaurants und Bars – hier lässt sich das Berliner Lebensgefühl in vollen Zügen genießen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Kreuzberg, Friedrichshain, die Mediaspree und die Berliner Innenstadt bequem erreichbar. Eine Lage, die urbanes Wohnen, Erholung und kurze Wege ideal miteinander verbindet.

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

Fazit: Ein Kiez mit Charakter, das Wasser direkt vor der Tür und ganz Berlin zum Greifen nah.

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



K57 WE23 (3) neu



K57 WE23 (5) neu

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 WE23 (6) neu

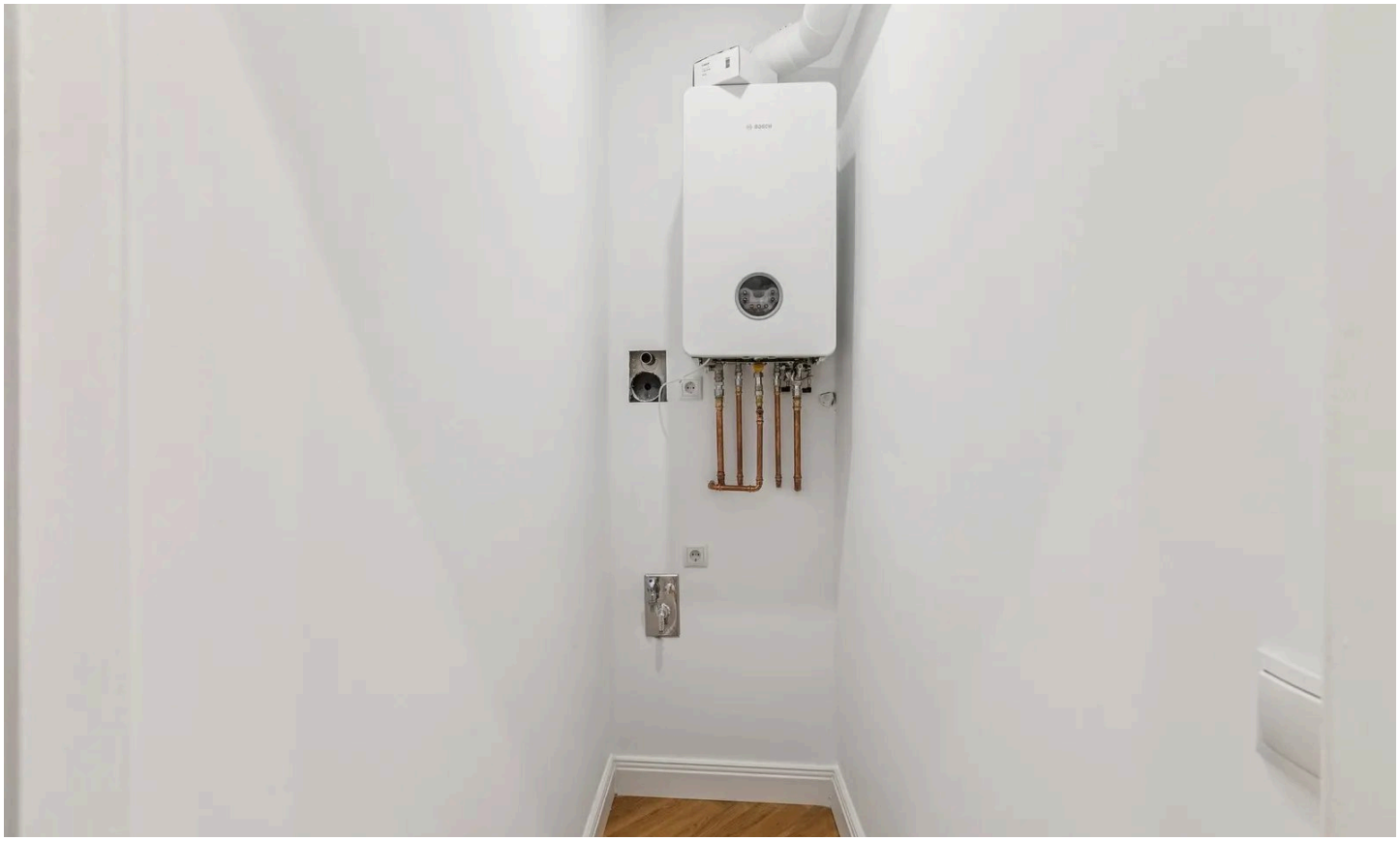


K57 WE23 (7) neu

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 WE23 (8) neu

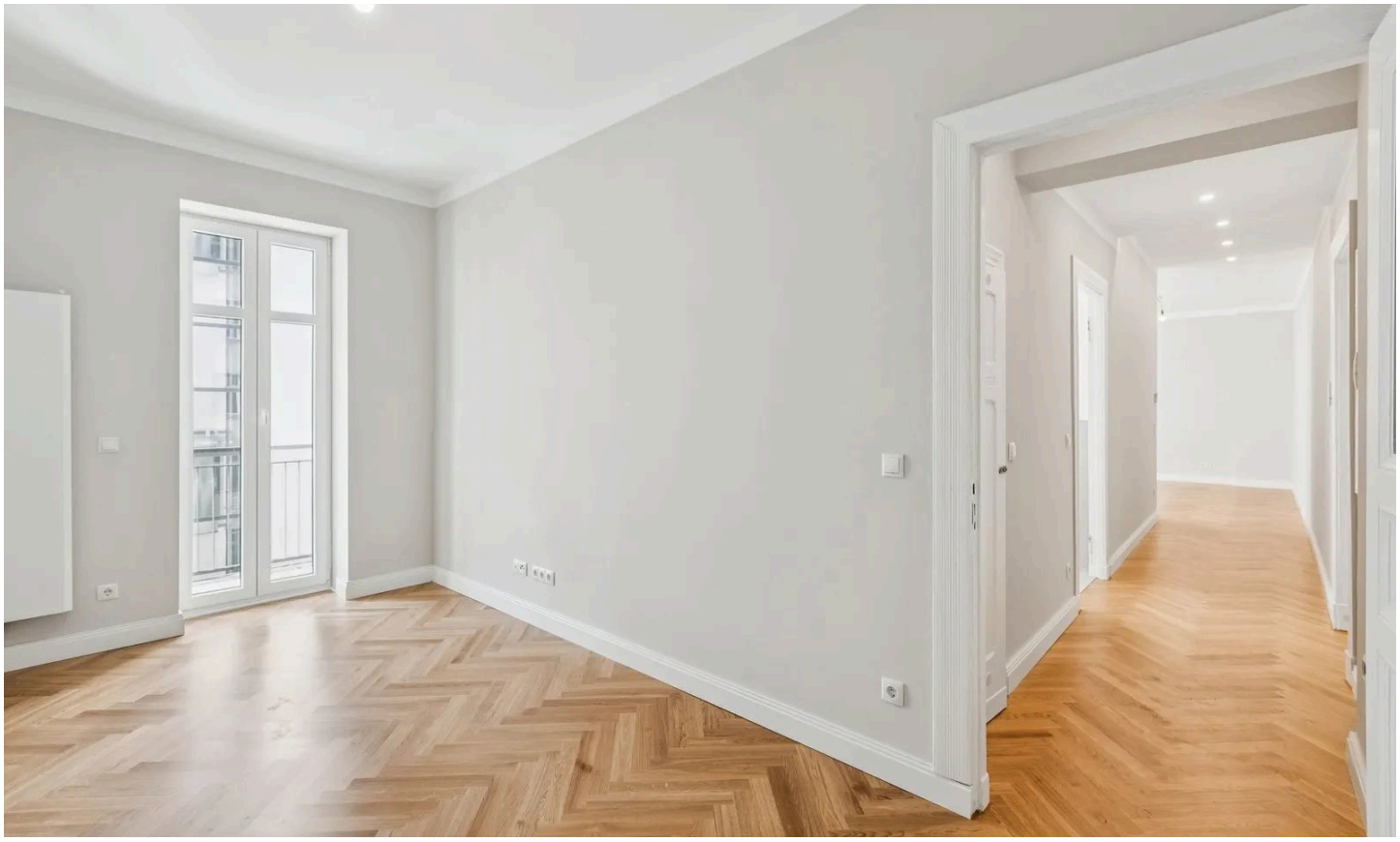


K57 WE23 (9) neu

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 WE23 (10) neu



K57 WE23 (11) neu

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 WE23 (2) neu

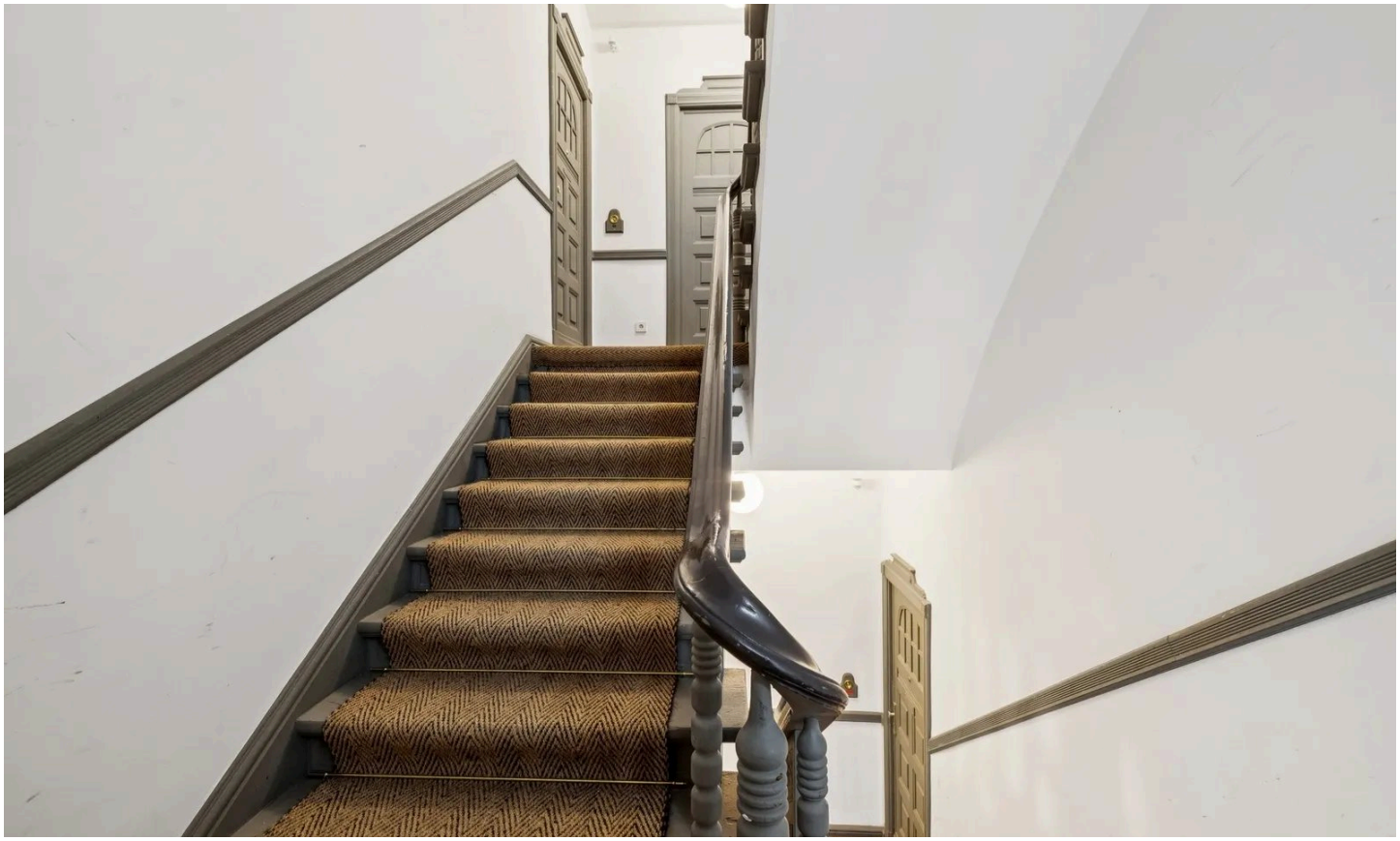


K57 Bilder (1)

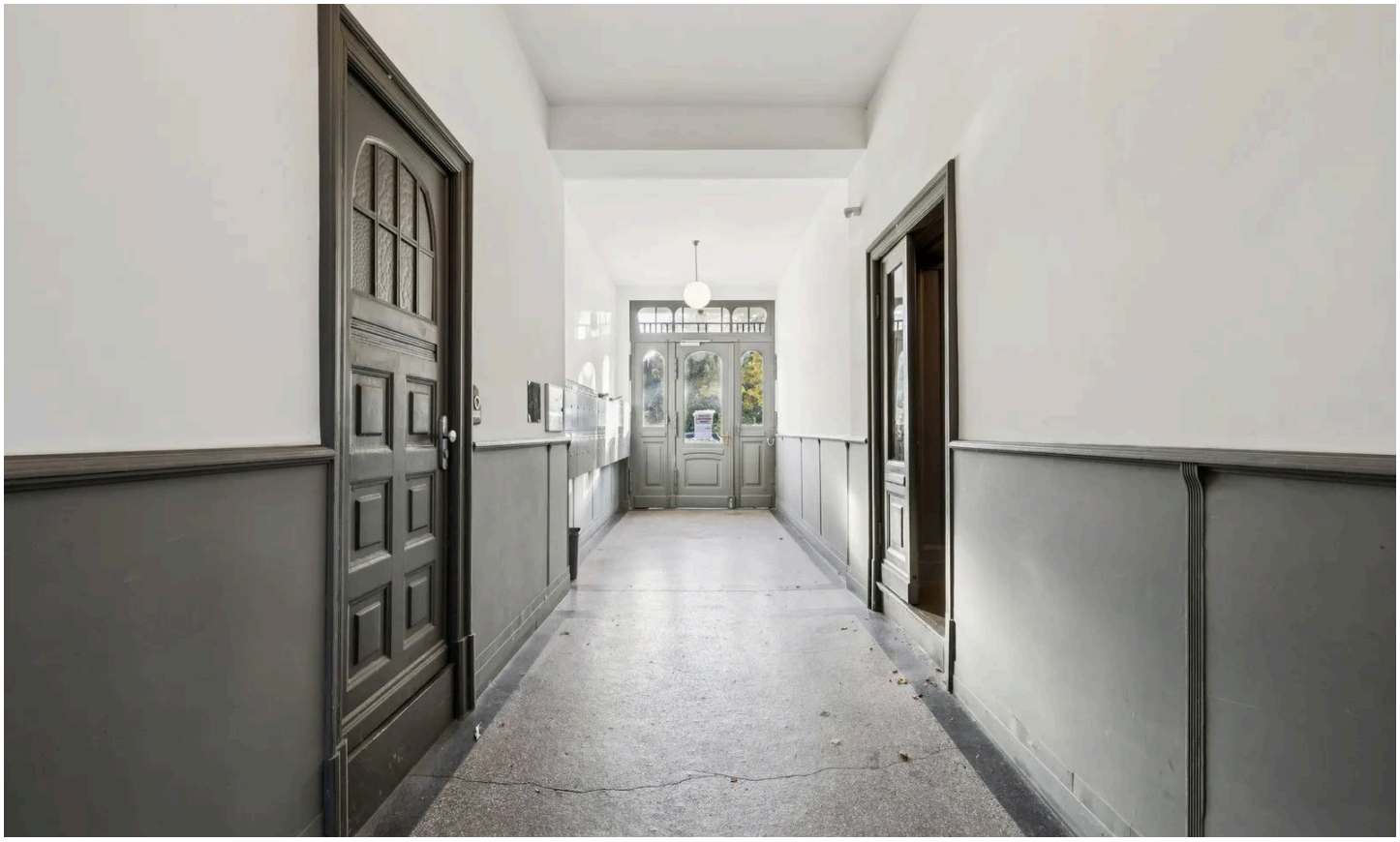
Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (3)



K57 Bilder (4)

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (5)



K57 Bilder (6)

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (8)



K57 Bilder (7)

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



K57 Bilder (9)



K57 Bilder (10)

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

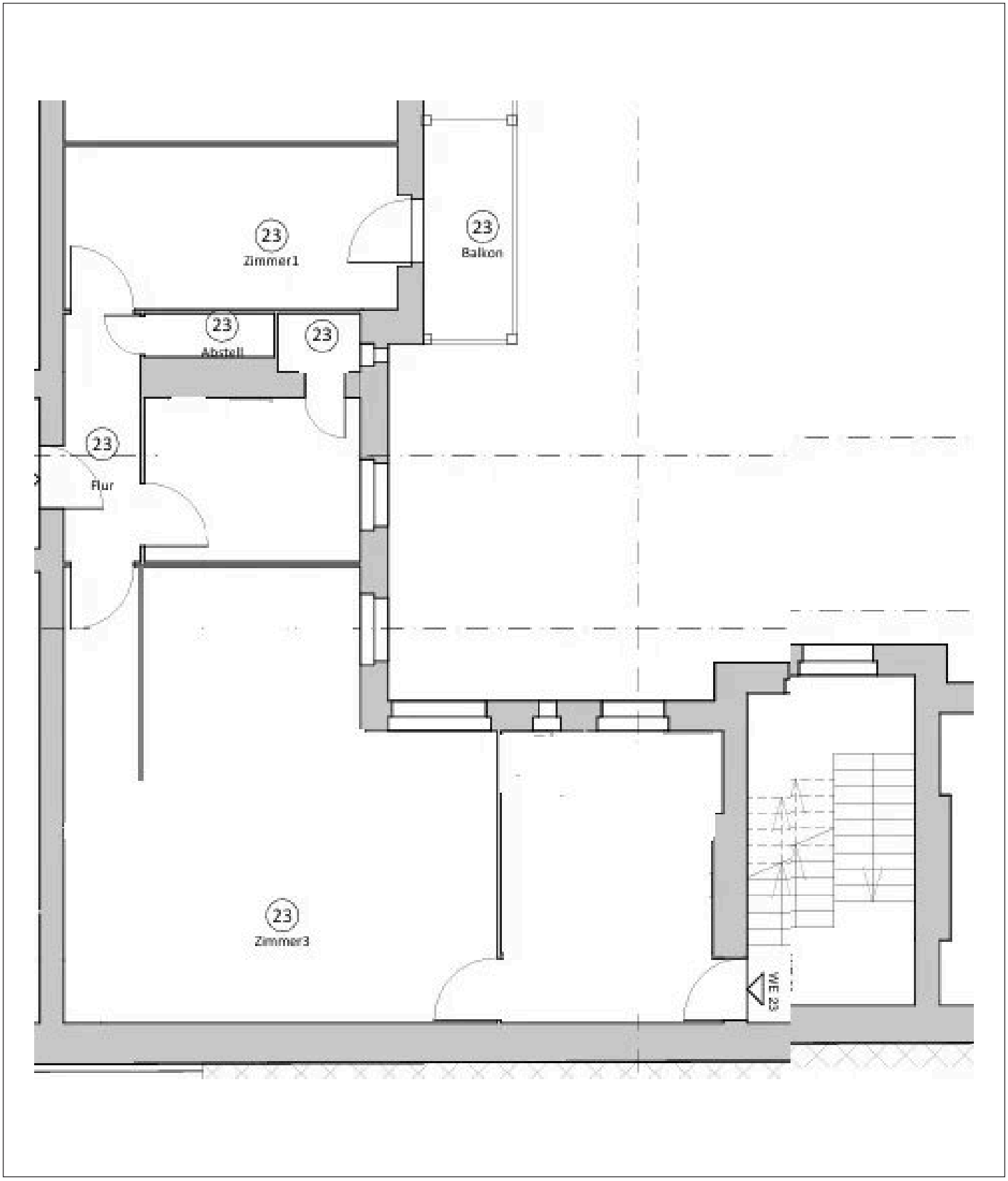


K57

Robert Rahn

Tel. 01727239220

kontakt@rahn-company.com



k57 WE23 - Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Die Highlights auf einen Blick

— Traumhafte Wasserlage direkt am Neuköllner Schifffahrtskanal

— Bezugsfreie 3-Zimmer-Altbauwohnung – sofort einziehen und wohlfühlen

— Aufwendig modernisiert mit einem Investitionsvolumen von rund 100.000 €

— Großzügiger Südbalkon für sonnige Stunden im Freien

— Edles Fischgrätparkett, stilvolle Stuckelemente und klassische Altbaudetails

— Hohe Decken und große Fensterflächen für ein helles, großzügiges Wohngefühl

— Zwei gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für Paare, Familien oder Homeoffice

— Repräsentatives Gründerzeithaus von 1908 mit historischem Charme

— Umfassende Gebäudemodernisierung 2020/2021

— Zwei Personenaufzüge für zusätzlichen Wohnkomfort

— Stilvoll restaurierter Eingangsbereich und gepflegter Innenhof

— Lebendige Kiezlage mit Cafés, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür

Sonstiges

****** Aufwendige Modernisierung der Wohnung für rund 100.000 € ******

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