

## Etagenwohnung in Berlin

**Sofort bezugsfrei: Helle 1-Zimmer  
Wohnung mit kompletter Möblierung  
am Boxhagener Platz!**



Objekt-Nr. Krossener WE 22  
**Etagenwohnung**

Verkauf: **209.000 €**

Telefon: 030 233203980

Krossener Straße 22  
10245 Berlin  
Berlin

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	229 €	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In direkter Lage am Boxhagener Platz befindet sich dieser Altbau aus dem Jugendstil, der aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus besteht, die sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. Das Gebäude wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt, die erst 2023/2024 eingebaut worden ist. Im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses und der kompletten Erneuerung des Dachstuhls in 2019 wurden Aufzüge am Vorderhaus und am Seitenflügel angebaut, die aber nur von den Wohnungen im Dachbereich genutzt werden. Der Zustand des Gebäudes ist von mittlerem Standard. Die Eigentümergemeinschaft wird in den kommenden Jahren nach und nach Investitionen am Gebäude vornehmen, um unter anderem Fassade, Treppenhäuser und Fenster zu überarbeiten. Eine Sanierung der Frisch- und Abwasserstränge ist ebenfalls im Gespräch.

## Ausstattung

Die im 4. Obergeschoss des Seitenflügels gelegene Wohnung bietet einen funktionalen Grundriss mit einer Fläche von 36 m<sup>2</sup>. Ein geräumiges Zimmer, ein Duschbad und eine Küche, sowie ein Flur bieten hier alles, was in einer 1-Zimmer-Wohnung zu wünschen ist. Die Ausrichtung nach Osten garantiert gute Lichtverhältnisse und einen Blick über den begrünten und ruhigen Innenhof. Eine Aufzugsnutzung erfolgt nicht durch diese Wohnung.

Die Wohnung wird bezugsfrei und renovierungsbedürftig verkauft: zumindest Malerarbeiten und eine Erneuerung der Küchenfliesen sind durchzuführen. Ein schöner Dielenboden und hohe Räume sorgen für altbautypisches Flair. Der Verkauf erfolgt inklusive der derzeitigen Möblierung. Ein Kellerabteil ist derzeit nicht zugewiesen.

Beim Wohngeld von 229,93 handelt es sich um die Angabe laut noch zu beschließendem Wirtschaftsplan für 2025. Die Eigentümerversammlung hierzu findet im Dezember 2024 statt. Die Höhe des Hausgeldes beinhaltet eine erhöhte Zuweisung in die Rücklage der Eigentümergemeinschaft, um nachhaltige Arbeiten am Gebäude in den kommenden Jahren durchführen zu können.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Lage

In attraktiver und zentraler Lage von Berlin - Friedrichshain befindet sich die Liegenschaft im Herzen des Boxhagener Kiezes. Die Krossener Straße ist beliebt und belebt: eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen befindet sich in direkter Umgebung und der Boxhagener Platz ist für Markt und Flohmarkt am Wochenende bekannt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend in diesem jungen und trendigen Wohnquartier des Berliner Ostens.

## Courtage

3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Hinweis: Die Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig & vom Käufer an Vandenberg Immoconsult GmbH zu zahlen. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.vandenberg-berlin.com/de/agb>.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	170,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie

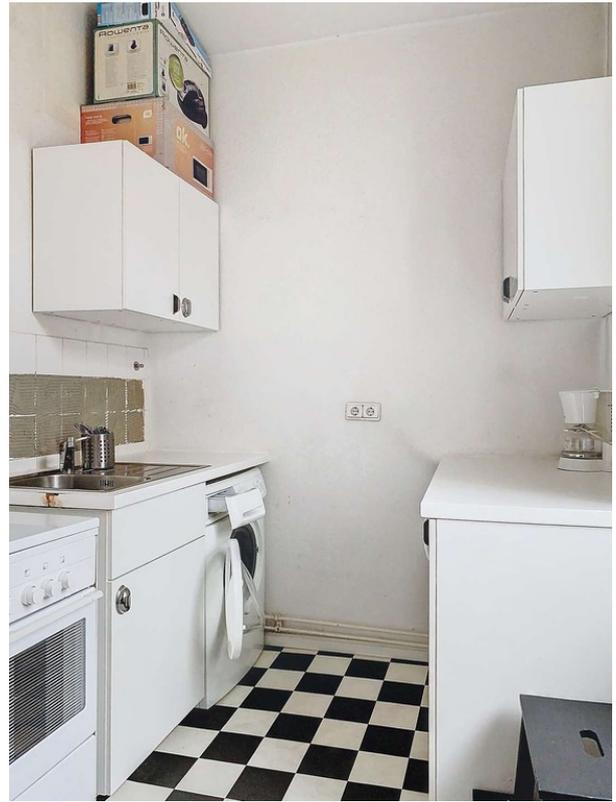


Ausblick in den Innehof

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Ansicht Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Duschbad



Flur



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Stuckdetail Hauseingang



Treppenhaus

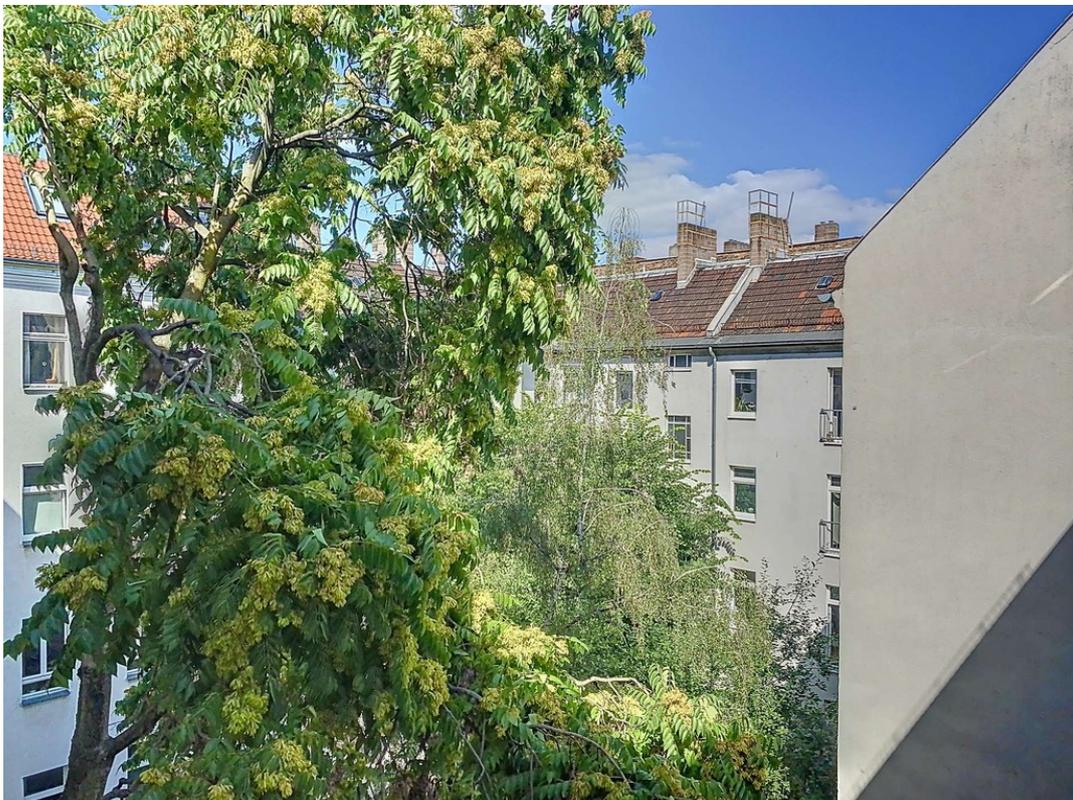


Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Ausblick Innenhof

# Exposé - Galerie



Fassadenansicht Innenhof



Fassadenansicht Innenhof

# Exposé - Galerie



Boxhagener Platz



Krossener Straße

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 22