

## Etagenwohnung in Berlin

**Charmante Altbauwohnung am Boxhagener Platz: bezugsfrei und zur Selbstgestaltung / Renovierung!**



Objekt-Nr. Krossener WE 42  
**Etagenwohnung**

Verkauf: **269.000 €**

Telefon: 030 233203980

Krossener Straße 22  
10245 Berlin  
Berlin

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	289 €		



# 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. Das Hinterhaus verfügt nicht über einen Aufzug. 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

Im 4. Obergeschoss des Hinterhauses befindet sich diese funktional geschnittene Wohnung von 47 m<sup>2</sup>, die einen großzügigen Wohnraum mit Küchenbereich, sowie einen Flur, ein Schlafzimmer und ein Duschbad bietet. Im Flur und im Wohnbereich liegt ein schöner Dielenboden. Die Räume sind hell und haben altbautypische Deckenhöhe. Das große Fenster im Wohnbereich sorgt für gute Belichtung im Berliner Zimmer mit Ausrichtung nach Osten und Blick in den begrünten Innenhof.

Das Bad ist hier noch als schmales Altbadbad mit einer Dusche ausgebildet und bedarf einer Sanierung. Hier ist der Fußboden im Nachgang an einen Wasserschaden zu erneuern. Auch die Badausstattung ist zu modernisieren. Die Wohnung ist in einem allgemein gepflegten, aber veralteten Zustand und bedarf einer umfangreicheren Renovierung inklusive der Aufarbeitung des Doppelkassenfensters im Wohnzimmer bzw. eines Austauschs. Sie ist ab sofort bezugsfrei. Der Verkauf erfolgt mit dem aktuellen Inventar.

Beim Wohngeld von 289,45 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:**

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

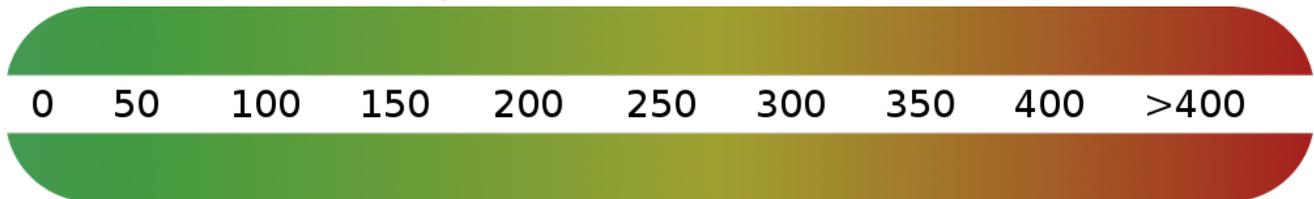
3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

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



Wohnbereich mit Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbad



Flur

# Exposé - Galerie



Stuckdetail Hauseingang



Treppenhaus



Ansicht Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Hauseingang

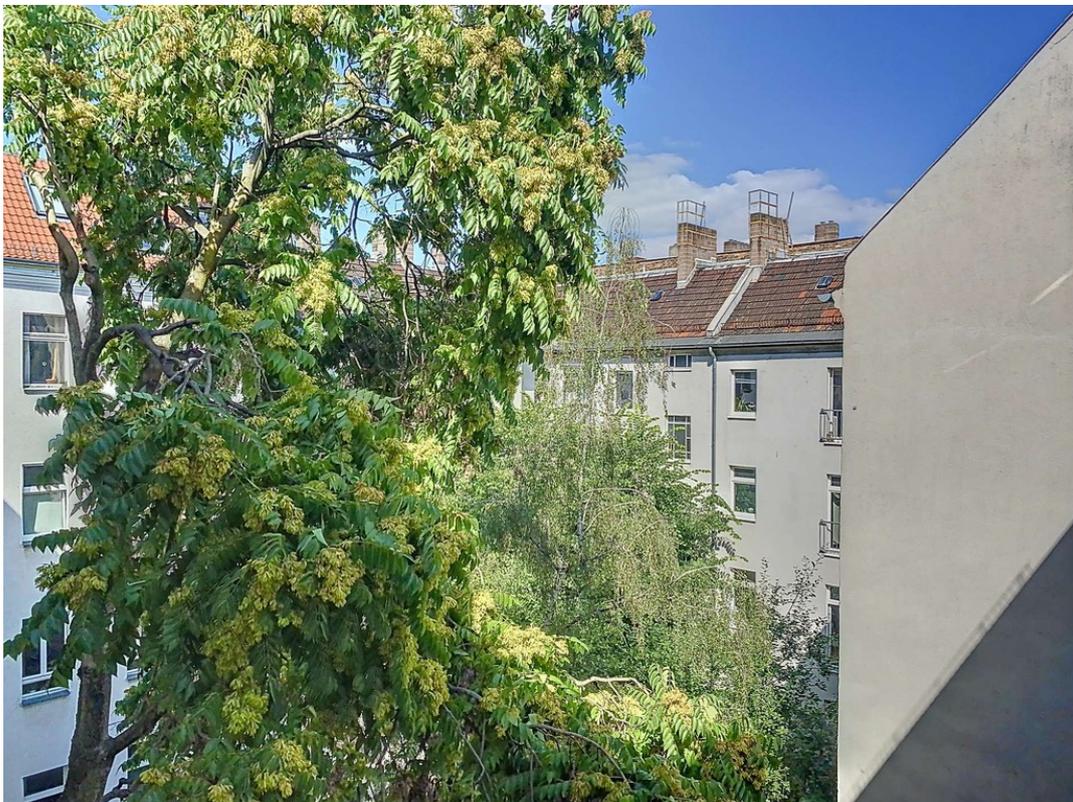


Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Ausblick Innenhof

# Exposé - Galerie



Fassadenansicht Innenhof



Fassadenansicht Innenhof

# Exposé - Galerie



Boxhagener Platz



Krossener Straße

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 42