

Etagenwohnung in Berlin

Altbauwohnung im Schillerkiez



Objekt-Nr. SP8 WE 24

Etagenwohnung

Verkauf: **215.000 €**

Telefon: 030 233203980

Schillerpromenade 8
12049 Berlin
Berlin

| | | | |
|---------------|----------------------|----------------|---------------|
| Baujahr | 1908 | Übernahmedatum | 01.01.2026 |
| Zimmer | 1,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 41,13 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 3. OG |
| Hausgeld mtl. | 168 € | Heizung | Etagenheizung |
| Übernahme | ab Datum | | |



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus an der Schillerpromenade 8 wurde um 1900 im späten Gründerzeitstil erbaut. Insgesamt besitzt das Objekt fünf Etagen sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Drei gründerzeittypische Treppenhäuser führen zu den Wohnungen, dabei sorgen teilweise historische Kassetentüren mit dekorativen Türrahmen für ein klassisches Berliner Altbauflair. Vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss verteilen sich insgesamt 30 Wohneinheiten, welche überwiegend mit Gasetagenheizung ausgestattet sind. Vier Gewerbeeinheiten befinden sich außerdem im Vorderhaus, wie auch im Seitenflügel des Erdgeschosses. Je Treppenhaus und Etage sind zwei bis drei Wohnungen zugänglich.

Die insgesamt 30 Wohneinheiten im Objekt setzten sich aus Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen zusammen - lediglich einzelne Einheiten besitzen Durchgangszimmer. Je nach Lage geht der Blick aus den überwiegend klassischen Berliner Kastenfenstern auf den ruhigen Innenhof oder auf die schön begrünte Schillerpromenade.

Ausstattung

- WE 24
- 3. Obergeschoss
- 1 Zimmer
- ca. 41 m²
- Kellerabteil
- Balkon*
- bezugsfrei ab dem 01.01.2026

* Der Balkonanbau soll erst im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt werden. Im jetzigen Zustand ist noch kein Balkon vorhanden. Eine Baugenehmigung liegt vor.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Das Gebäude befindet sich in einem Milieuschutzgebiet.

Für diese Wohnung gilt der gesetzliche Kündigungsschutz wegen Eigenbedarf von ca. 8,5 Jahren.

Die Einheit wird im Ist-Zustand verkauft.

Allgemeine Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind von den Käufer:innen zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt

und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Lage

In der südlichen Innenstadt Berlins befindet sich der Bezirk Neukölln, welcher vor allem für seine zentrale, verkehrsgünstige Lage sowie seine Nähe zum Tempelhofer Feld bekannt ist. Dabei zeigt sich der Stadtteil insbesondere rund um die Schillerpromenade besonders grün und wohnlich. Die breite Mittelpromenade erinnert mit ihren großen Bäumen an die bürgerliche Gründungszeit des Viertels und schafft ein parkähnliches Flair mitten im Altbaukiez. Neben den Wiesen und Gemeinschaftsgärten des Tempelhofer Felds ist auch der weitläufige Volkspark Hasenheide nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Ergänzt wird der Kiez durch zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés, welche eine gastronomische Vielfalt bieten, die ihresgleichen sucht.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig: Die U-Bahnhöfe Boddinstraße und Leinestraße liegen jeweils weniger als zehn Minuten Fußweg entfernt, die nächste Auffahrt zur Stadtautobahn A100 befindet sich in nur zwei Kilometern Entfernung.

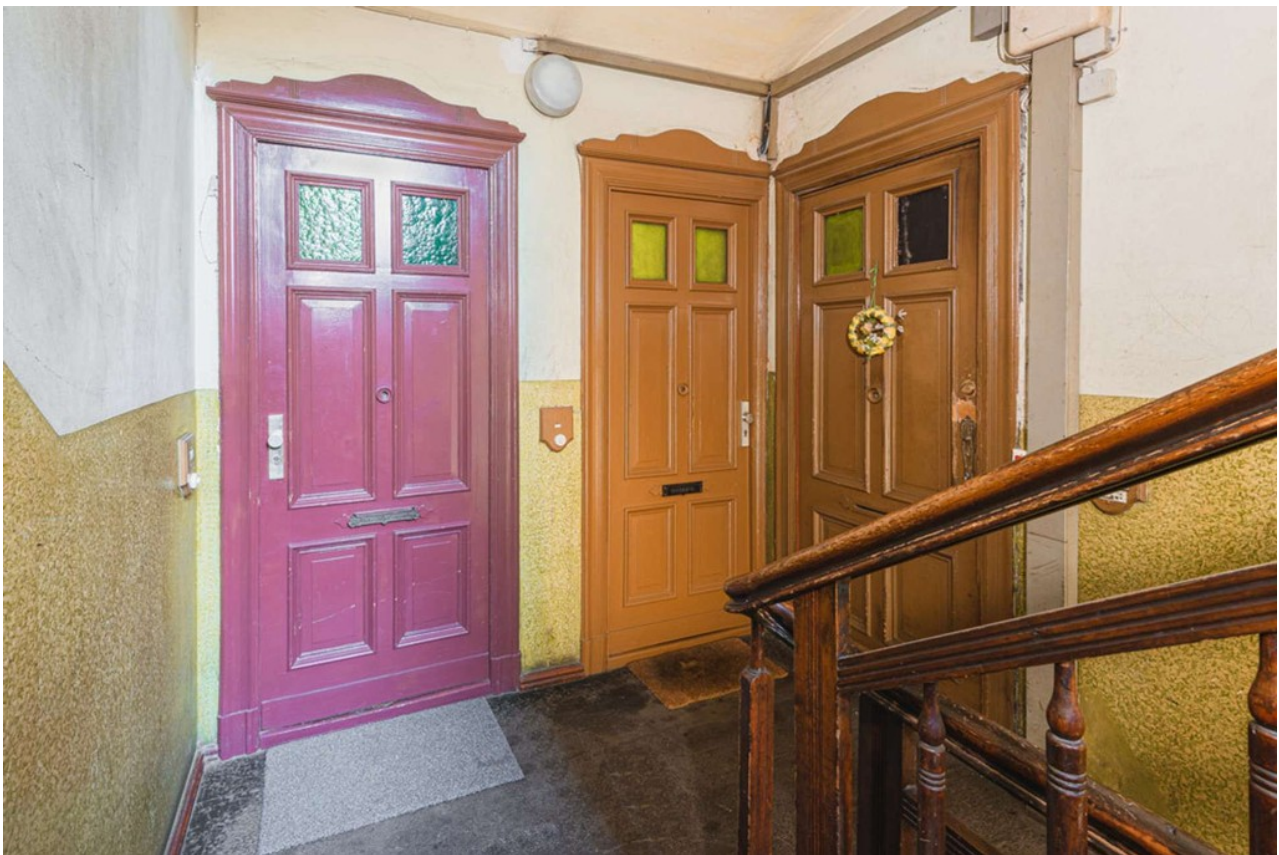
Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 165,00 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Innenhof Schillerpromenade



Eingangsbereich



Treppenhaus Vorderhaus

Exposé - Galerie



Schillerpromenade



Umgebung Hasenheide

Exposé - Galerie



Umgebung Strasse



Umgebung Tempelhofer Feld

Exposé - Galerie



Fahrradstrasse



Innenhof Schillerpromenade

Exposé - Galerie

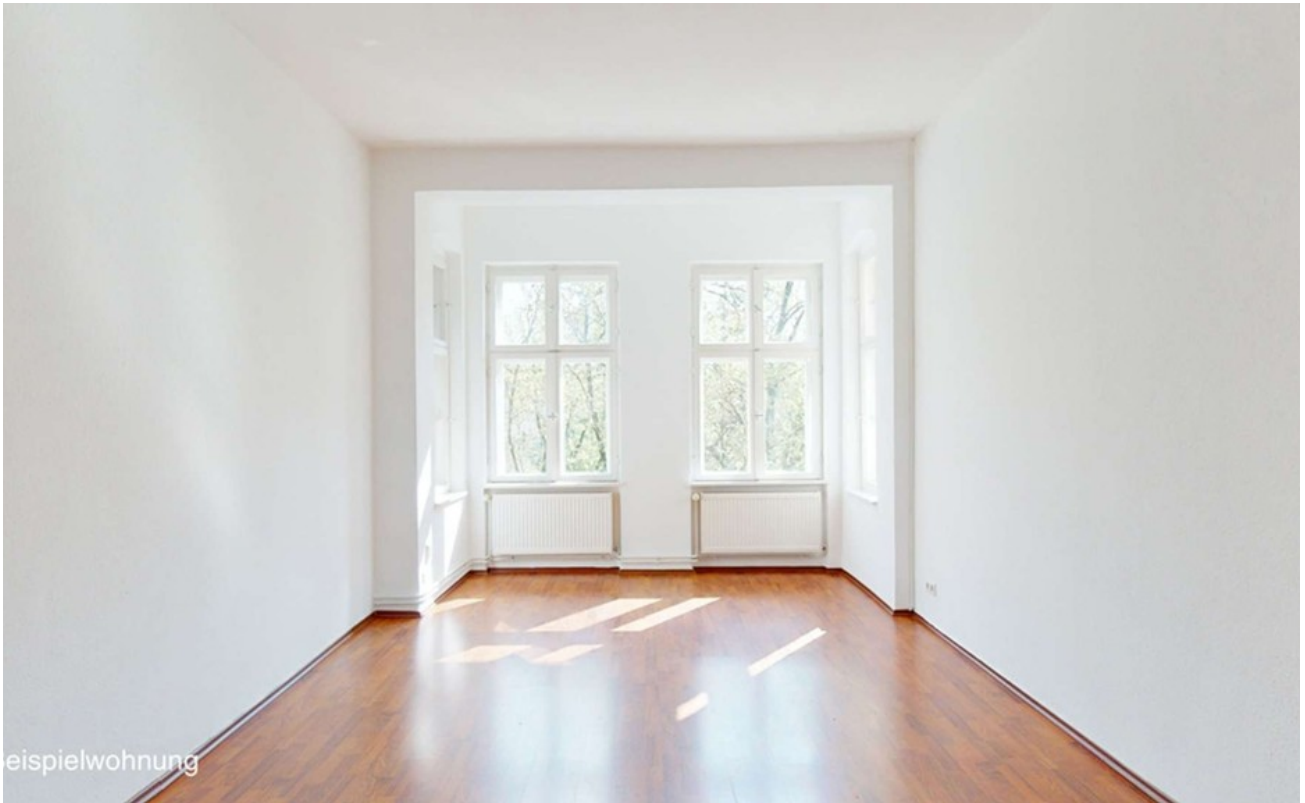


Schillerpromenade 8



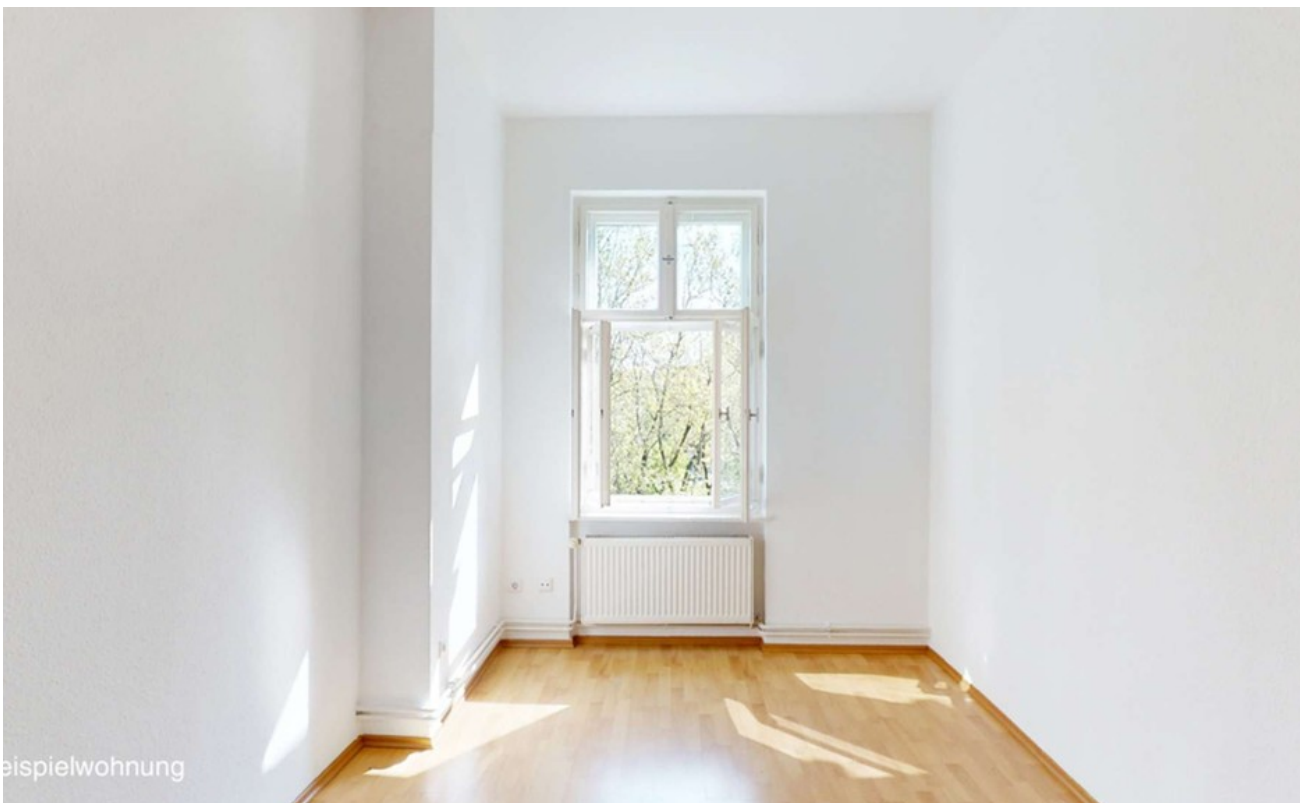
Treppenhaus Hinterhaus

Exposé - Galerie



Beispielwohnung

Beispielwohnung-Erker



Beispielwohnung

Beispielwohnung-Zimmer

Exposé - Galerie



Beispielwohnung-Balkon

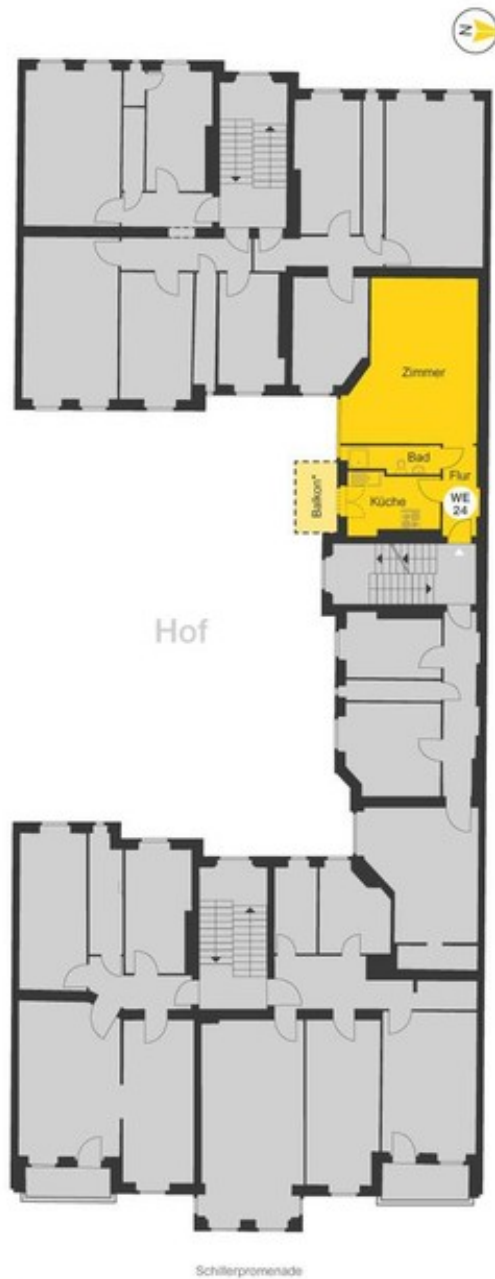


Umgebung Boddinstrasse

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche WE 24

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Zimmer | ca. 26,13 m ² |
| Küche | ca. 7,48 m ² |
| Bad | ca. 3,18 m ² |
| Flur | ca. 4,34 m ² |
| Balkon* | |
| Gesamt | ca. 41,13 m² |



* Hinweis zum geplanten Balkonbau:
Der Balkonbau soll erst im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt werden. Im jetzigen Zustand ist noch kein Balkon vorhanden. Eine Baugenehmigung liegt vor.

3. OG

Grundriss-SP8-3OG-WE24

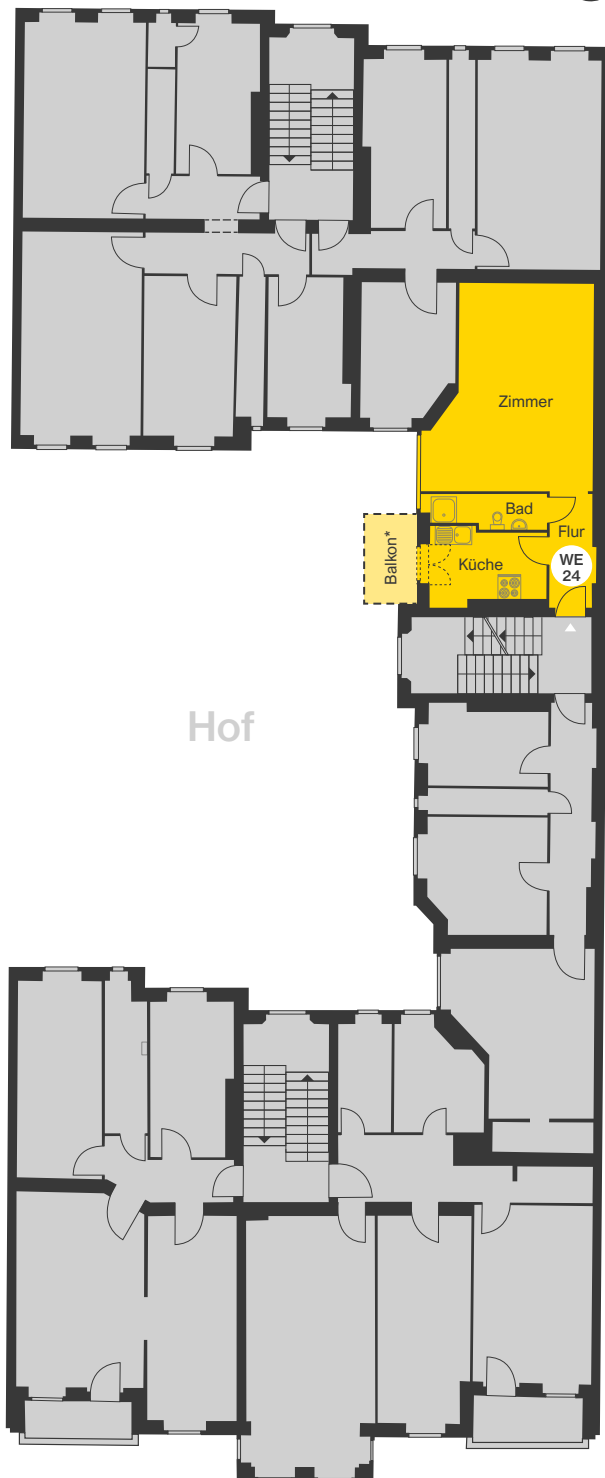
Exposé - Anhänge

1. Grundriss-SP8-3OG-WE24.pdf
2. Schiller8-Expose.pdf



Wohnfläche WE 24

| | | | |
|---------------|------------|--------------|----------------------|
| Zimmer | ca. | 26,13 | m ² |
| Küche | ca. | 7,48 | m ² |
| Bad | ca. | 3,18 | m ² |
| Flur | ca. | 4,34 | m ² |
| Balkon* | | | |
| Gesamt | ca. | 41,13 | m² |



* Hinweis zum geplanten Balkonanbau:
Der Balkonanbau soll erst im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt werden. Im jetzigen Zustand ist noch kein Balkon vorhanden. Eine Baugenehmigung liegt vor.

Schillerpromenade

3. OG



VANDENBERG
IMMOBILIEN

Schiller 8

Eigentumswohnungen

Schillerpromenade 8 | 12049 Berlin

Inhalt

Table of Contents

3

Grußwort
Greeting

5

Objekt
Object

8

Grundrisse
Floor plans

14

Lage
Location

17

Kiezkarte
„Kiez“ Map

Inhalt



Grußwort

Greeting

In der südlichen Innenstadt Berlins befindet sich der Bezirk Neukölln, welcher vor allem für seine zentrale, verkehrsgünstige Lage sowie seine Nähe zum Tempelhofer Feld bekannt ist. Dabei zeigt sich der Stadtteil insbesondere rund um die Schillerpromenade besonders grün und wohnlich. Die breite Mittelpromenade erinnert mit ihren großen Bäumen an die bürgerliche Gründungszeit des Viertels und schafft ein parkähnliches Flair mitten im Altbaukiez. Neben den Wiesen und Gemeinschaftsgärten des Tempelhofer Felds ist auch der weitläufige Volkspark Hasenheide nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Ergänzt wird der Kiez durch zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés, welche eine gastronomische Vielfalt bieten, die ihresgleichen sucht.

The district of Neukölln is located in the southern inner city of Berlin and is known for its central, convenient location and its proximity to Tempelhofer Feld. The district is particularly green and homely around the Schillerpromenade. The wide central promenade with its large trees is reminiscent of the bourgeois founding period of the district and creates a park-like flair in the middle of the Altbaukiez. In addition to the meadows and community gardens of Tempelhofer Feld, the extensive Volkspark Hasenheide is only a short walk away. The neighbourhood is complemented by numerous restaurants, bars and cafés, which offer a culinary range that is second to none.

Willkommen



Objekt

Property

Das Haus an der Schillerpromenade 8 wurde um 1900 im späten Gründerzeitstil erbaut. Insgesamt besitzt das Objekt fünf Etagen inkl. Erdgeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Drei gründerzeittypische Treppenhäuser führen zu den Wohnungen, dabei sorgen teilweise historische Kassettentüren mit dekorativen Türrahmen für ein klassisches Berliner Altbauflair. Vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss verteilen sich insgesamt 30 Wohneinheiten, welche überwiegend mit Gasetagenheizung ausgestattet sind. Insgesamt befinden sich 4 Gewerbeeinheiten im Vorderhaus und Seitenflügel des Erdgeschosses. Je Treppenhaus und Etage sind zwei bis drei Wohnungen zugänglich.

The house at Schillerpromenade 8 was built around 1900 in the late Gründerzeit style. The property has a total of five floors and an undeveloped attic. Three staircases typical of the Gründerzeit lead to the apartments, with partially historic coffered doors with decorative door frames providing a classic Berlin old-building flair. A total of 30 residential units are distributed from the ground floor to the 4th floor, most of which are equipped with gas floor heating. Four commercial units are also located in the front building, as well as in the side wing of the ground floor. Two to three apartments are accessible per staircase and floor.



Das Haus



Baujahr

Year of Construction

um 1900
about 1900

Geschosse

Floors

Erdgeschoss *Ground Floor*

1. - 4. Obergeschoss *1st - 4th Floor*

Einheiten

Units

30 Wohneinheiten *30 Residential Units*

4 Gewerbeeinheiten *4 Commercial Units*

Flächen

Areas

ca. 29,49 m² - ca. 99,19 m²

Heizung

Heating System

überwiegend Gasetagenheizung
mostly Gas Heating

Besonderheiten

Special Features

2 Einheiten im Hinterhaus mit separaten Gärten, Millieuschutzgebiet,
ein Dachgeschoss-Ausbau wird geprüft

*2 units in the rear building with separate gardens, Millieu Protected Area,
extension of top floor is being examined*

Objektfakten



Grundrisse

Floor Plans

Die insgesamt 30 Wohneinheiten im Objekt setzen sich aus Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen zusammen - lediglich einzelne Einheiten besitzen Durchgangszimmer. Je nach Lage geht der Blick aus den überwiegend klassischen Berliner Kastenfenstern auf den ruhigen Innenhof oder auf die schön begrünte Schillerpromenade. Zwei Erdgeschoss-Einheiten im Hinterhaus zeichnen sich durch einen kleinen Garten aus. Wohnungen im Vorderhaus besitzen ab dem 1. Obergeschoss Balkone mit östlicher Ausrichtung. Der Verkauf erfolgt im unsanierten Ist-Zustand.

The 30 residential units within the property consist of one- to three-room apartments with varying floor plans - only individual units have passageways. Depending on where the individual apartments are situated, the view from the predominantly classic Berlin box-type windows overlook the quiet inner courtyard or the beautifully landscaped Schillerpromenade. Two ground floor units in the rear building feature a small garden - apartments in the front building are equipped with east-facing balconies from the 1st floor. The building is sold in its current condition (unrenovated).

Einheiten



Erdgeschoss

Ground Floor



Vorderhaus

Front House

| | | |
|-------|---------|--------------------------|
| TE 01 | 2 Räume | ca. 39,62 m ² |
| TE 02 | 5 Räume | ca. 99,19 m ² |

Seitenflügel

Side Wing

| | | |
|-------|---------|--------------------------|
| TE 03 | 1 Raum | ca. 29,49 m ² |
| TE 04 | 2 Räume | ca. 36,14 m ² |

Hinterhaus

Rear Building

| | | | |
|-------|----------|--------------------------|------------------------------|
| WE 05 | 2 Zimmer | ca. 48,83 m ² | ca. 45 m ² Garten |
|-------|----------|--------------------------|------------------------------|

1. Obergeschoss

1st Floor



Vorderhaus

Front House

WE 07 3 Zimmer ca. 72,69 m² Loggia

WE 08 2 Zimmer ca. 86,01 m² Loggia

Seitenflügel

Side Wing

WE 10 1 Zimmer ca. 39,58 m²

Hinterhaus

Rear Building

WE 11 2 Zimmer ca. 51,35 m²

WE 12 2 Zimmer ca. 51,08 m²

WE 13 1 Zimmer ca. 37,26 m²

2. Obergeschoss

2nd Floor



Vorderhaus

Front House

| | | | |
|--------------|----------|--------------------------|--------|
| WE 14 | 3 Zimmer | ca. 73,60 m ² | Loggia |
| WE 15 | 3 Zimmer | ca. 86,23 m ² | Loggia |

Seitenflügel

Side Wing

| | | | |
|--------------|----------|--------------------------|--|
| WE 16 | 2 Zimmer | ca. 50,88 m ² | |
| WE 17 | 1 Zimmer | ca. 41,33 m ² | |

Hinterhaus

Rear Building

| | | | |
|--------------|----------|--------------------------|--|
| WE 18 | 2 Zimmer | ca. 53,00 m ² | |
| WE 19 | 2 Zimmer | ca. 52,13 m ² | |
| WE 20 | 1 Zimmer | ca. 38,39 m ² | |

3. Obergeschoss

3rd Floor



Vorderhaus

Front House

WE 22 3 Zimmer ca. 87,60 m² Loggia

Seitenflügel

Side Wing

WE 23 2 Zimmer ca. 51,91 m²

WE 24 1 Zimmer ca. 41,13 m²

Hinterhaus

Rear Building

WE 25 2 Zimmer ca. 53,82 m²

WE 26* 2 Zimmer ca. 52,31 m²

WE 27* 2 Zimmer ca. 39,07 m²

* Einheiten werden gemeinsam verkauft

4. Obergeschoss

4th Floor



Vorderhaus

Front House

| | | | |
|--------------|----------|--------------------------|--------|
| WE 28 | 3 Zimmer | ca. 74,34 m ² | Loggia |
| WE 29 | 3 Zimmer | ca. 86,86 m ² | Loggia |

Seitenflügel

Side Wing

| | | | |
|--------------|----------|--------------------------|--|
| WE 30 | 2 Zimmer | ca. 51,57 m ² | |
| WE 31 | 1 Zimmer | ca. 41,17 m ² | |

Hinterhaus

Rear Building

| | | | |
|--------------|----------|--------------------------|--|
| WE 32 | 2 Zimmer | ca. 53,83 m ² | |
| WE 33 | 2 Zimmer | ca. 52,45 m ² | |
| WE 34 | 1 Zimmer | ca. 38,20 m ² | |

Lage

Location

Der zentral gelegene Stadtteil Neukölln weist eine im Berliner Vergleich sehr junge und internationale Bevölkerungszusammensetzung auf. Vor allem im Schillerkiez, rund um die Schillerpromenade, ist Neukölln besonders jung: 40 % der Einwohner sind hier zwischen 18 und 25 Jahren alt, weitere 17,5 % sind zwischen 35 und 45 Jahren alt.¹

The centrally located district of Neukölln has a very young and multicultural population composition by Berlin standards. Especially in the Schillerkiez, around the Schillerpromenade, Neukölln is particularly young: 40% of the inhabitants here are between 18 and 25 years old, another 17.5% are between 35 and 45 years old.¹

327.000

Einwohner in Neukölln
Residents in Neukölln

2,5 Mio. m²

Grünflächen in Neukölln
Green areas in Neukölln

¹ Quelle: Stadtentwicklung Berlin/Integriertes Handlungskonzept 2017-2019



Nachbarschaft





In direkter Nachbarschaft wird in zahlreichen Cafés und internationalen Restaurants eine unvergleichliche Vielfalt geboten. Samstags trifft man sich auf dem beliebten Schillermarkt zum Einkaufsbummel. Darüber hinaus finden sich in näherer Umgebung, etwa rund um den Hermannplatz und das Rathaus Neukölln, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Im Sommer lassen sich sonnige Tage und schöne Sonnenuntergänge perfekt im Volkspark Hasenheide oder auf dem Tempelhofer Feld genießen. Auch die Verkehrsanbindung ist günstig: Die U-Bahnhöfe Boddinstraße und Leinestraße liegen jeweils weniger als zehn Minuten Fußweg entfernt, die nächste Auffahrt zur Stadtautobahn A100 befindet sich in nur zwei Kilometern Entfernung.

In the immediate vicinity, numerous cafés and international restaurants offer an incomparable variety. On Saturdays, people meet at the popular Schillermarkt for a shopping spree. In addition, there are numerous shopping opportunities in the immediate vicinity, for example around Hermannplatz and the Neukölln town hall. In summer, sunny days and beautiful sunsets can be enjoyed to the full in Volkspark Hasenheide or on Tempelhofer Feld. The transport links are also convenient: the Boddinstraße and Leinestraße underground stations are both less than ten minutes' walk away, and the nearest slip road to the A100 city motorway is just two kilometres away.



Restaurants & Cafés

- Café Isla
- Café 180
- Mama Kalo
- El Burro
- Sahara
- Café Pilz
- Cig Köfte Berlin
- Pecora Nera
- L'Eustache
- Restaurant Barra
- Caligari
- Engels Café
- Terz
- Han West Dumplings



Bars

- Keith
- Daffke
- Fräulein Lagner
- Promenadenecke



Shopping

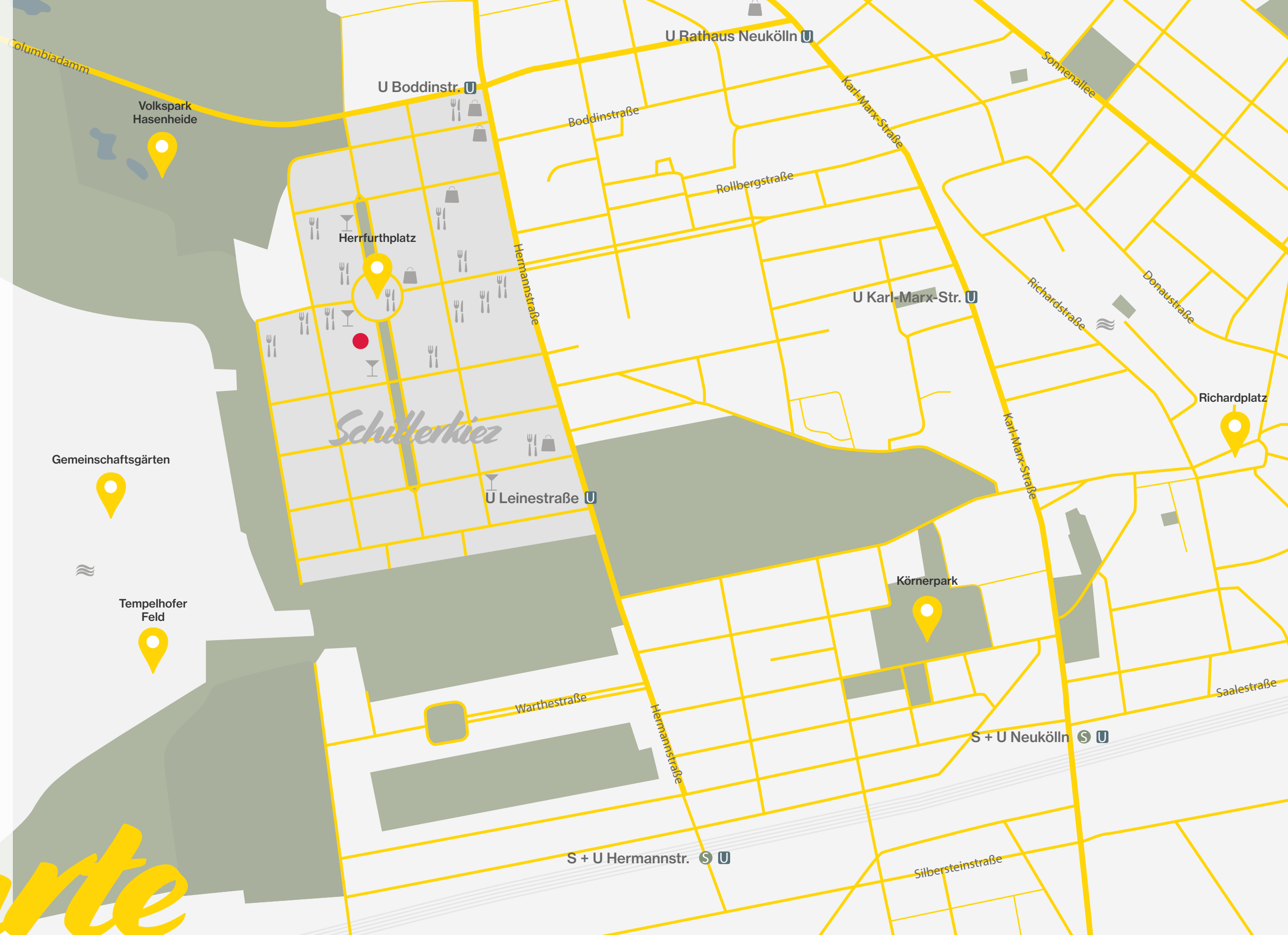
- Buchhafen
- Wochenmarkt
- Side by side
- Mahlower 1
- Versa - Vintage Mode
- Neukölln Arcaden



Sport

- Tempelhofer Feld
- Tischtennis

Kiezkarte



Hinweise

Note

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind von den Käufer:innen zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung.

All information is without guarantee and is based exclusively on information that has been sent to us by our client. We take no responsibility for the completeness, accuracy and timeliness of this information. Subject to error and prior sale. The land transfer tax, notary and land register costs are to be paid by the purchaser. On request, we are happy to give you with further information regarding the project and the owner. The viewing can be organized at any time with one of our employees / agents.

Fotos

Photos

Fotos werden üblicherweise mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt, um einen großen Ausschnitt darzustellen. Dadurch kann es zu perspektivischen Verzerrungen kommen, die Wirkung kann in der Realität abweichen.

Photos are usually created with a wide-angle lens to represent a large section. This can lead to optical distortion, the effect may differ in reality.

Bildnachweis

Photo Credits

Karime Benzakour-Knidel



Kurfürstendamm 104

10711 Berlin

+49 30 233 203 980

info@vandenberg-berlin.com

vandenberg-berlin.com

Informationen