



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Dachgeschossrohling - Ausblick über die "Uferhallen" - beste Lage!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW22004	<b>Stand vom:</b>	20.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Ort:</b>	13357 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	5
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2030-04-05
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1908
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	145.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Susanne Murri	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Straße 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	0170 80271 49
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	susanne.murri@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das Haus ist ein sanierter Altbau aus dem Jahr 1908. Das gesamte Haus wurde ca. 2016 saniert. Es gibt ein Vorderhaus mit Blick direkt auf den kleinen Fluß Panke und über die denkmalgeschützten "Uferhallen", zwei Innenhöfe mit einem Seitenflügel, einem Quergebäude und einem Hinterhaus. Besonders schön ist das Treppenhaus im Quergebäude.

Im ersten Innenhof gibt es einen sehr großen Fahrradraum.

Das Haus hat 4 Etagen. Darüber liegt das Rohdachgeschoss. Laut Teilungserklärung sind es zwei Einheiten (Vorderhaus: 164 m<sup>2</sup> und Hinterhaus: 152 m<sup>2</sup>. Es ist möglich eine sehr große Wohnung oder auch zwei Wohnungen auszubauen. Je nach Planung eventuell auch 4 Wohnungen.

## Lage:

---

Die Gropiusstraße ist eine ruhige Einbahnstraße direkt am Ufer der Panke. Von dem Haus hat man einen Blick auf das Ensemble der denkmalgeschützten Uferhallen, ein zentraler Ort der Berliner Kunst- und Kulturszene. Auf dem Radweg vor dem Haus gelangt man schnell in die Bezirke Mitte und Prenzlauer Berg.

Mit Bus und U-Bahn (U8 und U9) ist man schnell in Charlottenburg und Kreuzberg. Fußläufig erreicht man mehrere Cafes, Restaurants, Bäckereien und Supermärkte. Der Bahnhof Gesundbrunnen ist ca. 1 km entfernt. Dort erreicht man die Ringbahn, die Regionalbahn und den ICC. An diesem Bahnhof gibt es an die 100 Geschäfte für den täglich Bedarf.

Beliebt ist die Lage auch aufgrund seiner Nähe zum Klinik-Campus der Charite.

## Ausstattung:

---

Rohdachgeschoss

- zwei Keller
- gute Deckenhöhe
- Ausblick auf die Uferhallen

Die Baugenehmigung ist abgelaufen und muß neu beantragt werden. Dies kann der Architekt machen, der die Baugenehmigung auch vorher gemacht hat.

Das Wohngeld muß erst nach dem Ausbau des Daches gezahlt werden.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Frau Susanne Murri unter der Mobilfunknummer 0170 802 71 49 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Rohdach



Eingang Vorderhaus



Rohdach



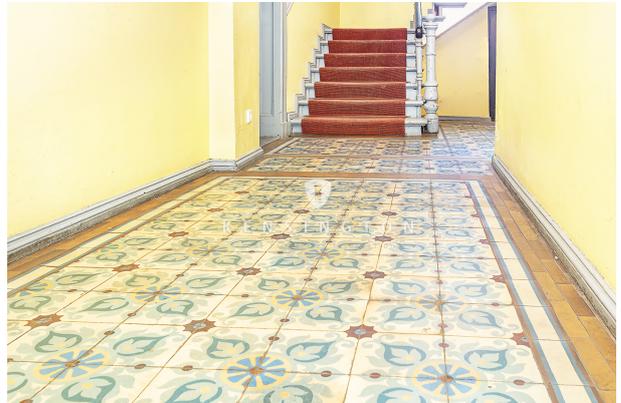
Ausblick Vorderhaus



Treppenhaus



Historische Fliesen



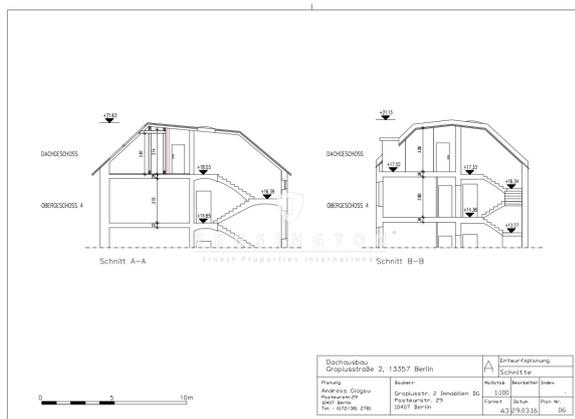
Innenhof



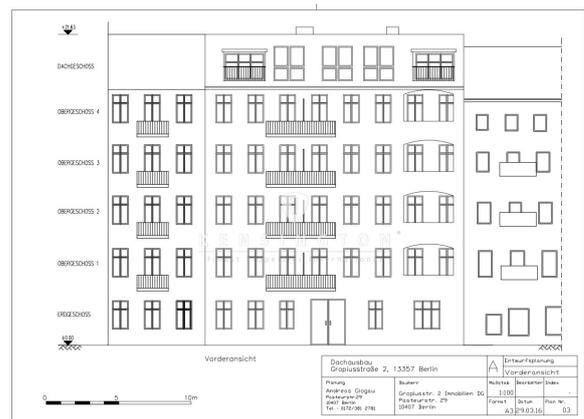
Gropiusstraße



Schnitte



Straßenfassade



Berlin\_Gropiusstr2\_EG\_HH-26



220720\_Gropiusstraße2-17

