



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Katzbachstraße Berlin

**Kaufpreis ab:**  
**180.000 EUR**

**PLZ** 10695

**Baujahr** 1900

**Objektart** Bestand

## Objektinformationen

Baujahr	1900
Wohnfläche ab	56,64 qm
Kaufpreis ab	180.000 €
Mietrendite p.a. ca.	2,40 %

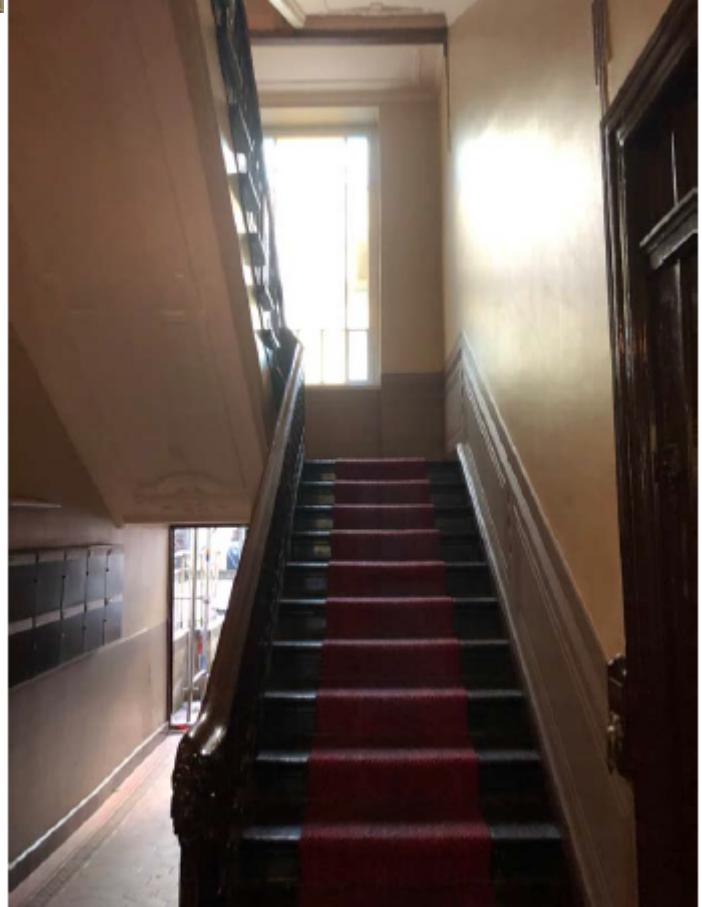
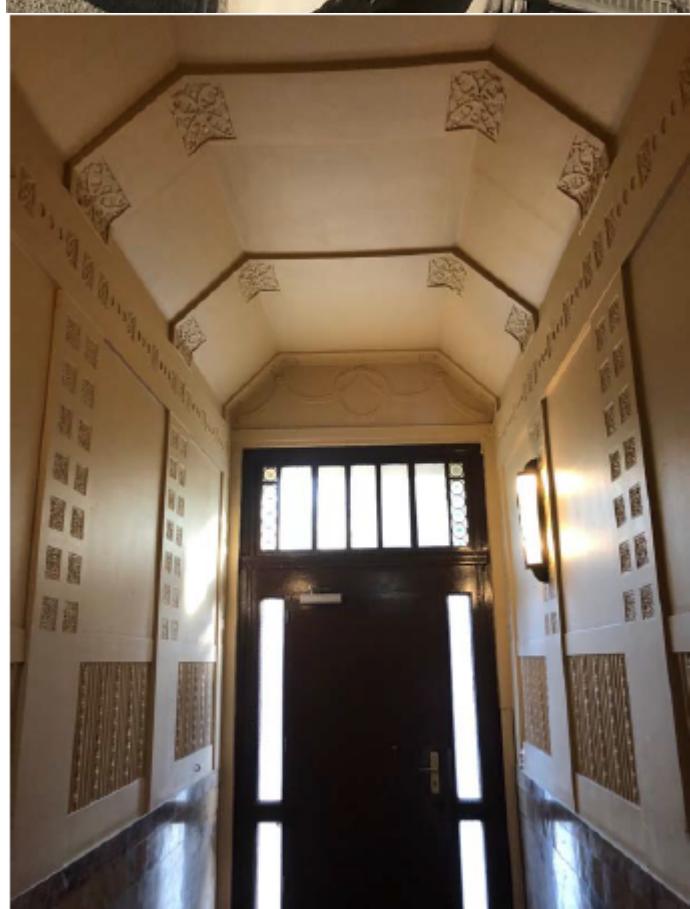
## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis	Nebenkosten
	
<b>Kaufpreis:</b>	<b>180.000 EUR</b>
<b>Maklerprovision (brutto):</b>	3,57 %
<b>Notarkosten:</b>	1,00 %
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50 %
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>15.426,00 EUR</b>
	<b>195.426,00 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



**IMMOBILIEN**  
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Gegenüberliegender Vitoriapark

## Beschreibung

### Zur Lage

Der Stadtteil Kreuzberg ist ein Ortsteil im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit ca. 154.000 Einwohnern. Rund um die Katzbachstraße gibt es zahlreiche Restaurants, Cafes und Geschäfte für den täglichen Bedarf. „Kreuzberger Nächte sind lang“ – Dieses Lied kennt man wohl in ganz Deutschland!

Und auch heute noch ist Kreuzberg einer der begehrtesten und kulturell anspruchsvollsten, sowie buntesten Bezirke Berlins.

In Kreuzberg finden die schönsten Umzüge und interessantesten und vielseitigsten Feste Berlins statt, wie der „Karneval der Kulturen“ oder am Maifeiertag das „Myfest“. Auch kulturell hat Kreuzberg einiges zu bieten. So gibt es das „lange Kunstwochenende“, „Art Kreuzberg“ oder auch die „Kiezwoche am Kreuzberg“. Die Katzbachstraße liegt direkt am Viktoriapark. Der Viktoriapark ist eine spektakuläre Landschaftsinszenierung, welche hervorragend zu dem Nationalmonument auf dem Kreuzberg passt. Vor gut 100 Jahren war der Viktoriapark das einzige Erholungsgebiet in Kreuzberg, heute gibt es zahlreiche Alternativen. So erreicht man zu Fuß, innerhalb von 5 min. den Flaschenhalspark, durch den man direkt in den Park am Gleisdreieck gelangt. Von dort aus ist es nur noch ein Katzensprung bis zum Potsdamer Platz, auf dem es weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Kinos gibt. Die Gegend ist somit auch ideal zum Radfahren geeignet und für ein Picknick am Wochenende gibt es zahlreiche Möglichkeiten. Das Wohnensemble ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nur wenige Meter entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Der nächste U-Bahnhof ist fußläufig in 8 Minuten zu erreichen oder mit dem Bus innerhalb von zwei Haltestellen. Mit dem Auto ist man in ca. 10 min. am Kurfürstendamm oder am Potsdamer Platz, mit dem öffentlichen Nahverkehr in 20 Minuten.

### Zum Objekt

Das Wohnhaus in der Katzbachstraße 15 wurde etwa 1900 in massiver Bauweise als fünfstöckiges Wohnhaus auf einem Grundstück von ca. 440 m<sup>2</sup> errichtet. Sämtliche Gebäudeteile sind voll unterkellert. Dieser Altbau der Gründerzeit präsentiert sich mit beeindruckenden Stuckelementen an seiner Fassade. Im Treppenhaus sind teilweise ansprechende farbige Ornamentverglasungen vorhanden.

Treppengeländer und Türen bestehen aus historischen Holzbauteilen. Der Innenhof ist nach Westen ausgerichtet und wird bewohnerfreundlich gestaltet. In den einzelnen Wohnungen wird die Wärmeversorgung durch eine Gaszentralheizung gesichert. Die meisten Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand mit überwiegend Parkett-, Dielen- oder Laminatfußböden. Die Fenster im Gebäude bestehen teilweise aus Holz, welches dem Objekt einen historischen Charme verleiht und teilweise aus Kunststoff mit ISO-Verglasung.

### Geplante Maßnahmen

- ? Sanierung der Fassadenschäden mit anschließendem Neuanschlag, Bestandsbalkone werden malermäßig überarbeitet
- ? Überarbeitung und farbliche Neugestaltung des Treppenhauses, historische Holzbauteile werden bearbeitet
- ? Anbau einer außenliegenden Aufzugsanlage an der Rückseite des Hauses (vorbehaltlich Baugenehmigung)
- ? Neugestaltung des Innenhofes
- ? Anbau von Balkonen vom 1. OG bis zum 4. OG im Innenhofbereich (vorbehaltlich Baugenehmigung)
- ? Erneuerung des Klingeltableaus
- ? Verlegung von Kokos- oder Sisalläufern im Treppenhaus
- ? Erneuerung der Briefkastenanlage unter Putz

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**  
Tel.: 089 / 37 91 07 11