

Kreuzberg

# Falckensteinstraße 29 in 10997 Berlin TE 1

## Eckdaten

<b>Objekttyp</b>	<b>Lage im Haus</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Zimmeranzahl</b>	<b>Status</b>
Gewerbe	Erdgeschoss	ca. 73 m <sup>2</sup>	4	vermietet
<b>Baujahr</b>	<b>Heizungsart</b>	<b>Balkon</b>	<b>Aufzug</b>	<b>Nettokaltmiete</b>
1900	Gaszentral	nein	nein	1.500 € / Monat

## Kaufpreis

**255.000,00 €**

(zzgl. 4,76 % Maklerprovision)

**FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610



## Objektbeschreibung

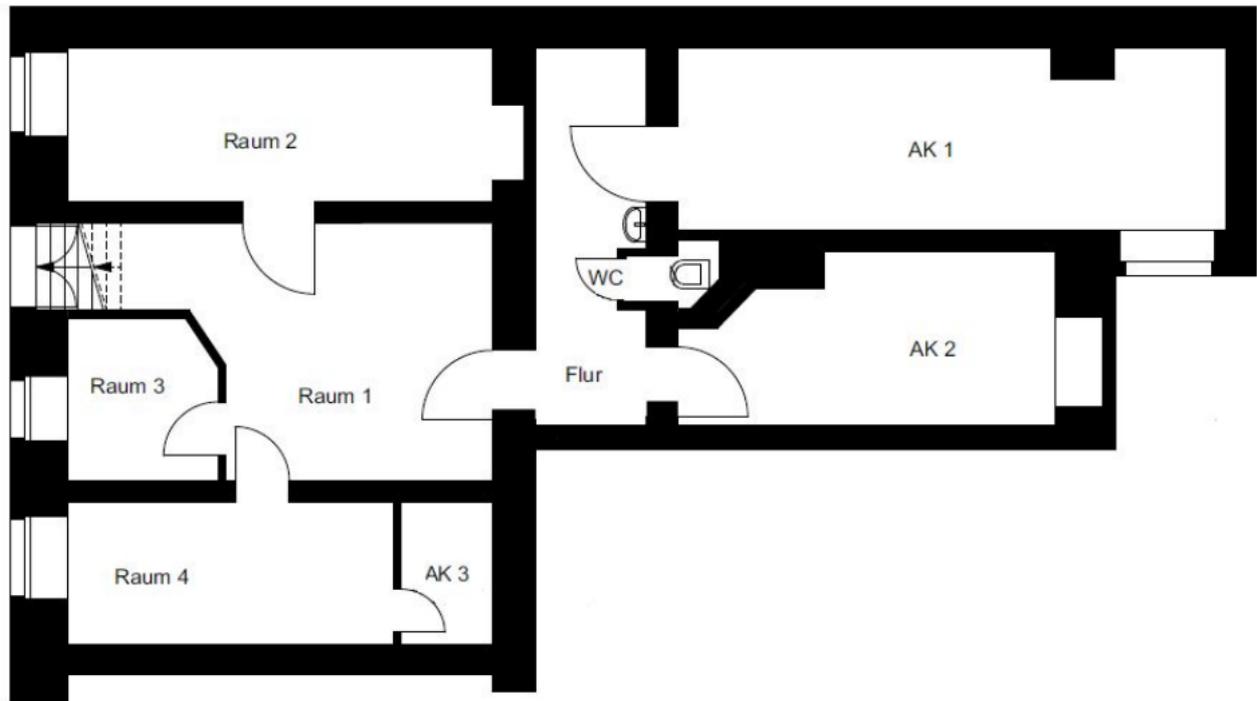
Das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Mehrfamilienhaus in Kreuzberg überzeugt mit seinem besonderen Charme. Die 1.820 m<sup>2</sup> Wohn-/und Gewerbefläche verteilen sich auf das Vorderhaus und das Quergebäude über insgesamt fünf Geschosse. Die 20 Wohneinheiten bieten 3- bis 5-Zimmer, mit Fenstern in jeweils 2 Himmelsrichtungen, Nord-Westen und Süd-Osten. Im Souterrain des Vorderhauses befinden sich zwei Gewerbeeinheiten. Zu jeder Wohneinheit gehört ein neu errichteter Kellerraum. Im Dachgeschoss des Quergebäudes kann bei weiterem Platzbedarf ein zusätzlicher Hobbyraum erworben werden. Der Eintritt durch die massive Holztür gibt den Blick auf den Eingangsbereich mit original Stuckelemente an der Decke und Ornamenten an den Wänden frei.

Im neu angelegten und hellen ersten Innenhof befindet sich ein gemeinschaftlicher Unterstand für Fahrräder und Kinderwagen. Das Treppenhaus wurde sehr aufwändig saniert und lässt das Gebäude im neuen Glanz erstrahlen.

Das Objekt befindet sich in einem im Jahre 2018 festgelegten Milieuschutzgebiet. Die Milieuschutzverordnung dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen bedürfen der vorherigen Genehmigung des Bezirksamtes.

### **FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610

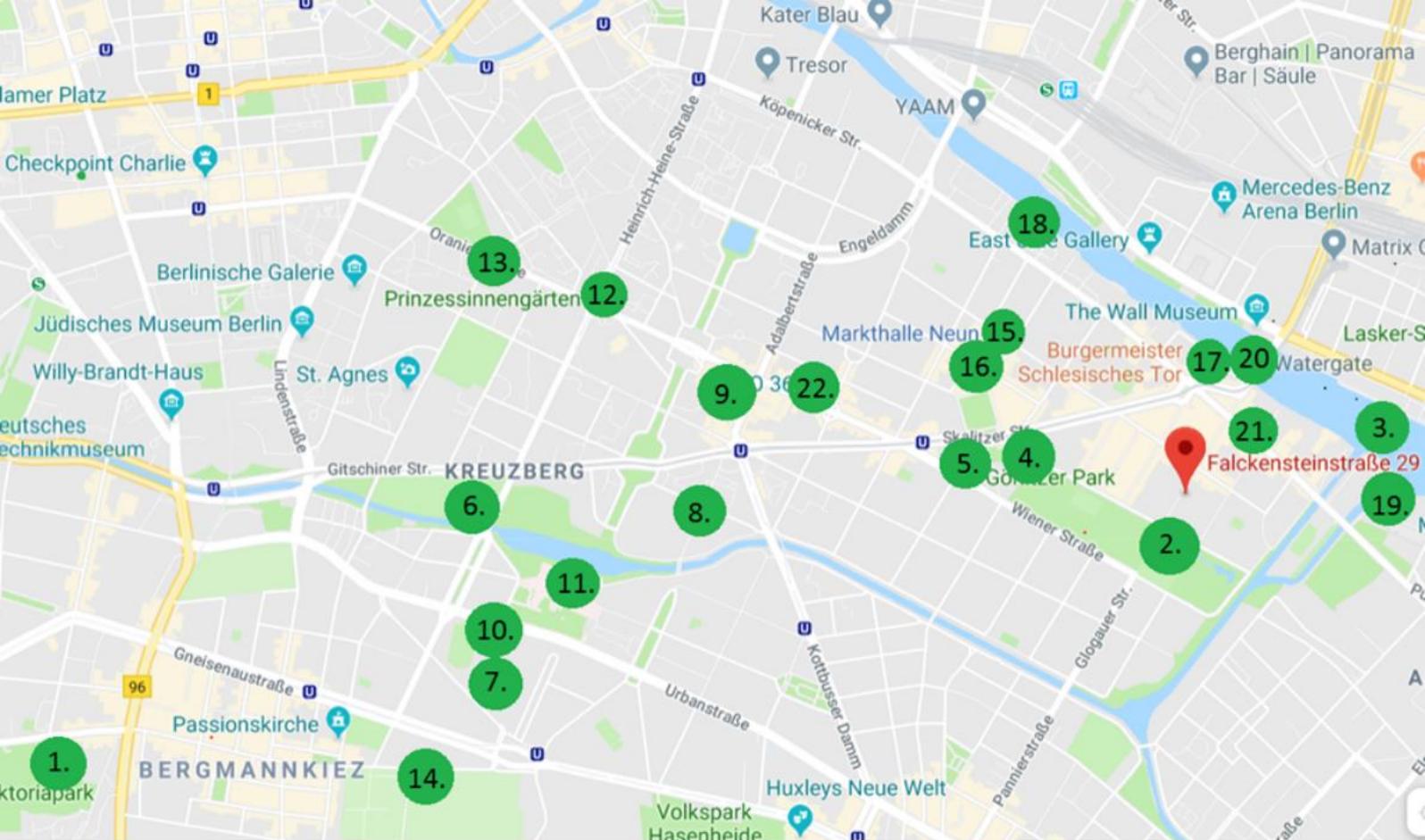


## Beschreibung

- 4 Zimmer + Nebenräume mit ca. 73 m<sup>2</sup>
- Ziegelwände
- Rundbogen im vorderen Zimmer
- separater Ausgang (zweiter Fluchtweg)
- klassische Doppelkastenfenster
- Gaszentralheizung
- vergitterte Fenster für höhere Einbruchssicherheit
- aktuelle Nutzungsart: Musikschule
- Hausgeld 268,00 €/ Monat
- Nettokaltmiete: 1.500,00 €/ Monat
- Betriebs-und Heizkosten: 205,00 €/ Monat
- Rendite von 7 %
- Laufzeit Mietvertrag: bis zum 31.08.2027

**FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610



**Park/Freizeit:** 1. Viktoriapark, 2. Görlitzer Park, 3. Badeschiff, 4. Schwarzlicht Minigolf, 5. Wellenbad am Spreewaldplatz, 6. Sommerbad Kreuzberg  
**Bildung:** 7. Carl-von-Ossietsky-Schule, 8. Gustav-Meyer Schule, 9. INA Kindergarten, 10. Kita Löwenherz **Gesundheit:** 11. Vivantes Klinikum **Shopping:** 12. Prinzessinnengärten, 13. Oranienstraße, 14. Bergmannstraße, 15. Markthalle Neun **Restaurant:** 16. Der Goldene Hahn, 17. Bürgermeister, 18. Spindler&Klatt, 19. Freischwimmer **Clubs:** 20. Watergate, 21. Lido, 22. SO 36

## Lagebeschreibung

Die Falckensteinstraße liegt im bekannten Wrangelkiez im Berliner Ortsteil Kreuzberg. Sie verläuft von der Oberbaumbrücke bis zum Görlitzer Park und kreuzt dabei die Wrangelstraße und die Schlesische Straße.

Berühmt ist Kreuzberg vor allem für seine lebendige Szene und seine multikulturelle Vielfalt. Bunt, schrill und weltoffen zeigt sich Kreuzberg nicht nur jedes Jahr im Frühjahr durch den Karneval der Kulturen, der tausende Besucher aus aller Welt anlockt. Aufgrund seiner Lage an der Spree gibt es kaum einen besseren Ort in Berlin, wo man besser tagsüber entspannen und den Abend in einem der zahlreichen Clubs und Outdoor Locations ausklingen lassen kann. Die Oberbaumbrücke, welche Friedrichshain und Kreuzberg über die Spree miteinander verbindet, wird nachts zur Partymeile und ist beliebter Anlaufpunkt für Nachtschwärmer. Vom legendären Club Watergate, dessen große Fensterfront einen grandiosen Blick auf den Fluss bietet, bis hin zum Lido, einer der Top-Adressen für Indie Rock- oder Elektroparties.

Nicht nur für Partyhungrige ist Kreuzberg eine beliebte Wohngegend. Auch diverse Freizeitmöglichkeiten und Parks, wie den Viktoriapark mit seinem beeindruckenden Wasserfall, sorgen hier für Entspannung nach einem erlebnisreichen Arbeitstag. Auch die unzähligen Restaurants, Bars und Kneipen machen Kreuzberg zu einem lebendigen Pflaster. Bis weit nach Mitternacht kann man hier warme Speisen genießen, denn wie heißt es so schön „Kreuzberger Nächte sind lang“.

### FORTICA Real Estate GmbH

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610



**FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610

Notizen

---

---

---

---

---

---

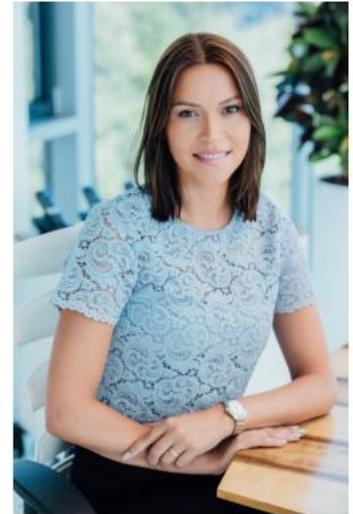
---

---

---

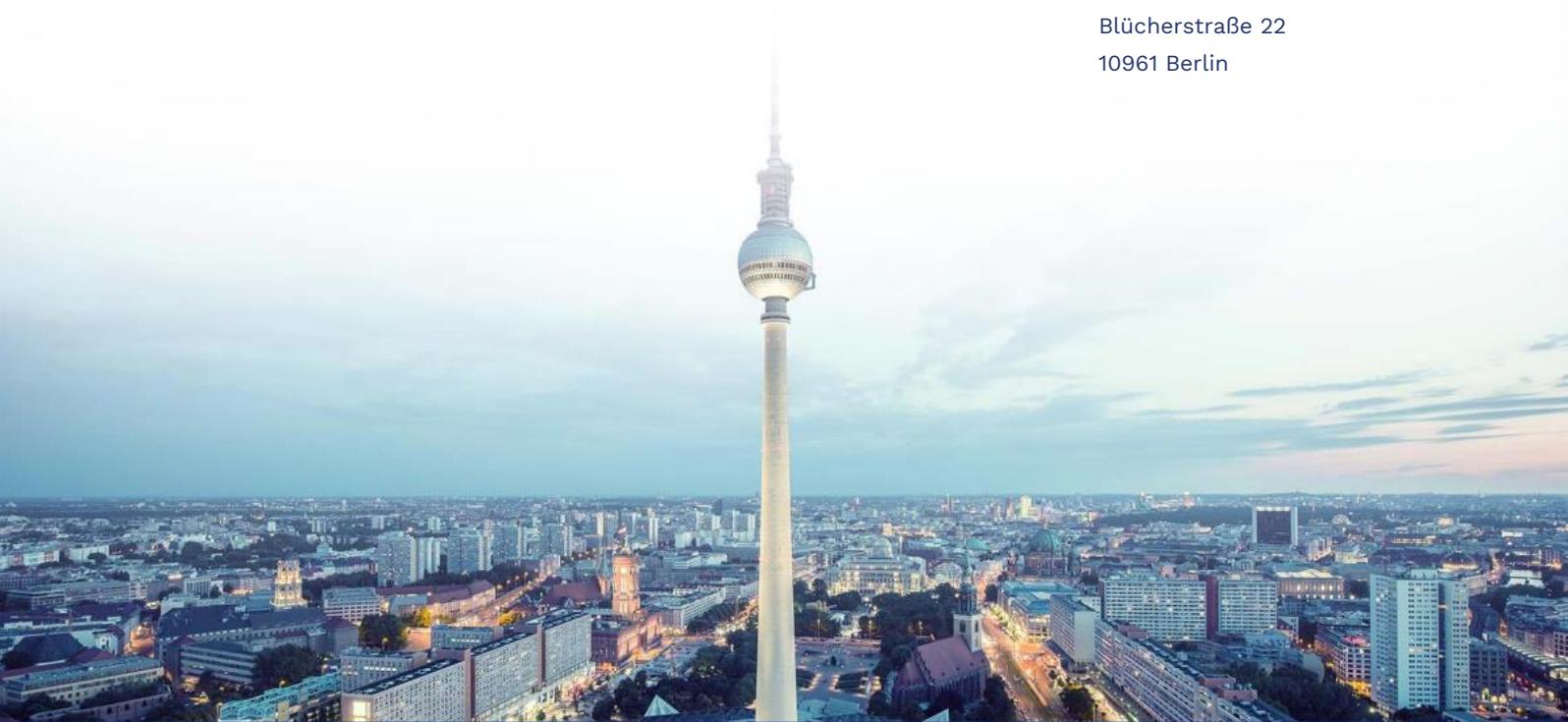
---

Ihr Ansprechpartner



Sandra Richter  
Telefon: +49 30 403 684 290  
E-Mail: s.richter@fortica.de

Fortica Real Estate  
Blücherstraße 22  
10961 Berlin



Mit Inanspruchnahme unserer Leistungen kommt zwischen uns, Fortica Real Estate GmbH, Blücherstraße 22, 10961 Berlin, und Ihnen ein Maklervertrag zustande. Sie beauftragen uns mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über das im Exposé beschriebene oder ein anderes Ihren Anforderungen entsprechendes Grundstück (im Folgenden „Objekt“) bzw. mit der Vermittlung des Abschlusses eines Kaufvertrags über das Objekt. Bei Abschluss eines Kaufvertrags über das Objekt beträgt die von Ihnen zu zahlende Provision 4,76 % (dies schließt die gesetzliche Umsatzsteuer mit ein) des Objektkaufpreises. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

**FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610