

U  
Neukölln  
Bhf. Rathaus Neukölln

# Hobrechtstraße 28 in 12047 Berlin WE 15

## Eckdaten

|                  |                     |                    |                     |               |
|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| <b>Objekttyp</b> | <b>Lage im Haus</b> | <b>Wohnfläche</b>  | <b>Zimmeranzahl</b> | <b>Status</b> |
| Wohnung          | Vorderhaus 4. OG    | 110 m <sup>2</sup> | 4                   | leer          |
| <b>Baujahr</b>   | <b>Heizungsart</b>  | <b>Balkon</b>      | <b>Aufzug</b>       |               |
| 1910             | Gasetagenheizung    | ja                 | ja                  |               |

## Kaufpreis

**770.000,00 €**  
(zzgl. 3,57 % Maklerprovision)



## Objektbeschreibung

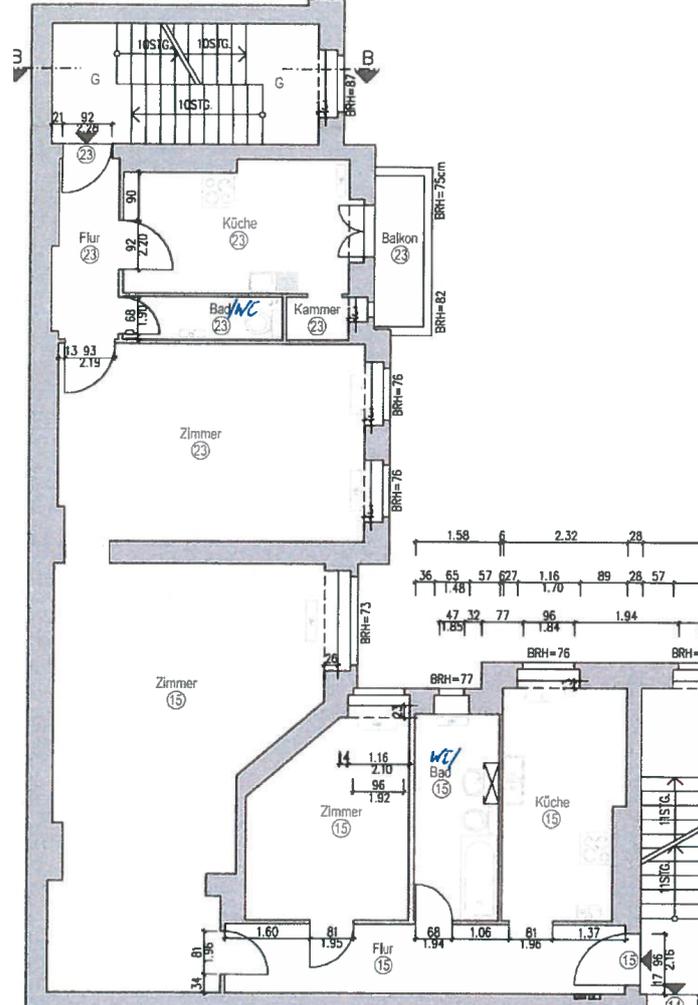
Das im Jahre 1910 errichtete Mehrfamilienhaus verfügt über 3 Gewerbeeinheiten sowie 23 Wohnungen mit einer Fläche von 40 m<sup>2</sup> – 125 m<sup>2</sup> und 1 – 5 Zimmern, welche sich auf 5 Etagen verteilen.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen mit ihren charakteristisch hohen Decken und klassischen Holzböden bieten viel Raum und werden unterschiedlichen Wohnträumen gerecht. Fast alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, auf welchen man sich vom hektischen Berliner Alltag erholen kann. Zu jeder Einheit gehört ein Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Treppenhaus bekommt einen neuen Anstrich und einen neuen Fußbodenbelag, wodurch der charmante Altbau im neuen Glanz erstrahlt. Ebenfalls ist eine Sanierung der Frisch- und Abwasserstränge vorgesehen.

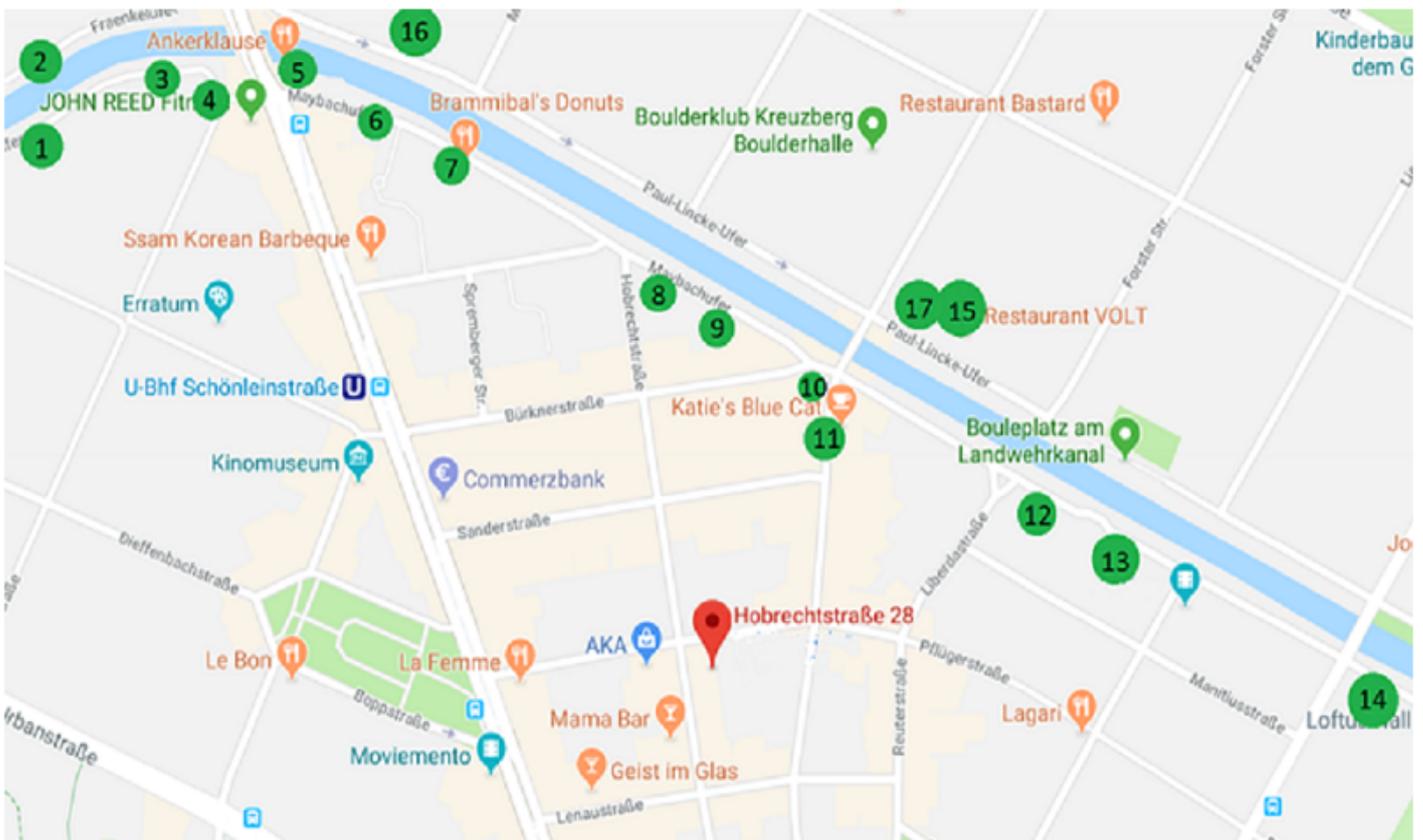
Das Objekt befindet sich in einem im Jahre 2016 festgelegten Milieuschutzgebiet. Was bedeutet Milieuschutz? Die Milieuschutzverordnung dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen bedürfen der vorherigen Genehmigung des Bezirksamtes.

Im Innenhof der Hobrechtstraße 28 ist die Errichtung eines Neubaus mit 6 Eigentumswohnungen geplant.



## Wohnungsbeschreibung

- 4 Zimmerwohnung ca. 110 m<sup>2</sup>
- Parkett- und Dielenfußboden
- Doppelkasten und Iso-Fenster
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Aufzug
- glattgespachtelte Wände
- Balkon – Südausrichtung
- Gegensprechanlage
- Gasetagenheizung
- Kellerraum
- neue Elektrik
- Strangsanierung Frisch-und Abwasser in 2021
- Wohngeld: 287 € / pro Monat
- Zustand: teilsaniert



1. **Milchmädchen:** charmer Kaffee- Kuchen- Ciabatta-Laden, 2. **Koyote:** französisch-deutsch-südamerikanische Küche, 3. **Defne:** Alteingesessenes türkisches Restaurant der besseren Art, 4. **Fuchsbau:** Kiezkeipe; ist eine Location für den ganzen Tag, 5. **Ankerklause:** Näher an den Kanal kommt man nirgendwo, 6. **Le Saint Amour:** Klassiker der französischen Bistro Küche, 7. **Les Caves Weine:** 600 Weine, Sekte, Crémants, eine Auswahl an Feinkost aus Frankreich, 8. **Café Jacques:** Kaffee gibt es auch, aber die Stammgäste kommen eher wegen der mediterranen Küche, 9. **Bread Station:** Ist eine dänische Bäckerei mit innovativer und handwerklicher Präzision, 10. **Dion & Gefolge:** Tolle Bierauswahl aus fränkischen Kleinbrauereien, 11. **Chicha:** Modernes peruanisches Restaurant in urbanem Ambiente, 12. **Il Kino:** Kleines Arthouse-Kino mit alten Backsteinwänden, 13. **Life:** gutes japanisches Restaurant im Izakaya-Stil. 14. **Capperi:** Italienische Küche – Jedes gute Essen beginnt mit den richtigen Produkten, 15. **Volt:** Raffinierte saisonale Küche mit regionalen Produkten, 16. **Spindler:** Frühstück und gehobene deutsche Küche, 17. **Wagner:** Bar mit Anspruch, Gastro-Pub mit Wein

## Lagebeschreibung

Neukölln ist einer der facettenreichsten Bezirke Berlins. Seine bunte Mischung an Quirligkeit, Lebhaftigkeit und multikulturellem Flair macht Neukölln zu etwas Besonderem. Vor allem in Nord-Neukölln, an der Grenze zu Kreuzberg zwischen Landwehrkanal und Sonnenallee, hat sich der Bezirk in den vergangenen drei Jahren stark gewandelt und zu einem wahren Hotspot entwickelt. Aus diesem Grund wird diese Gegend umgangssprachlich von den Berlinern gern Kreuzkölln genannt.

Mit seinen 329.767 Einwohnern (Stand 31.12.2018) auf einer Fläche von ca. 45 km<sup>2</sup>, gehört Neukölln zu den kleinsten aber dicht besiedelten Bezirken Berlins. Die Anwohnerzahl Neuköllns wächst stetig weiter: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung prognostiziert einen Bevölkerungsanstieg bis 2030 auf 350.000 Einwohner.

Neben unzähligen Restaurants, urigen Kneipen und trendigen Szenebars hat Neukölln auch eine grüne Seite zum entspannen und wohlfühlen. Zum Beispiel im Gutspark am Schloss Britz oder im Britzer Garten, welcher zu den schönsten Gärten Deutschlands zählt, denn hier schlendern Sie durch eine große Seenlandschaft, vorbei an Bachläufen und Quellen, weitläufigen Wiesen und bunten Blumenbeeten. Inmitten dieser Vielfalt die Neukölln bietet, befindet sich die Hobrechtstraße.

**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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

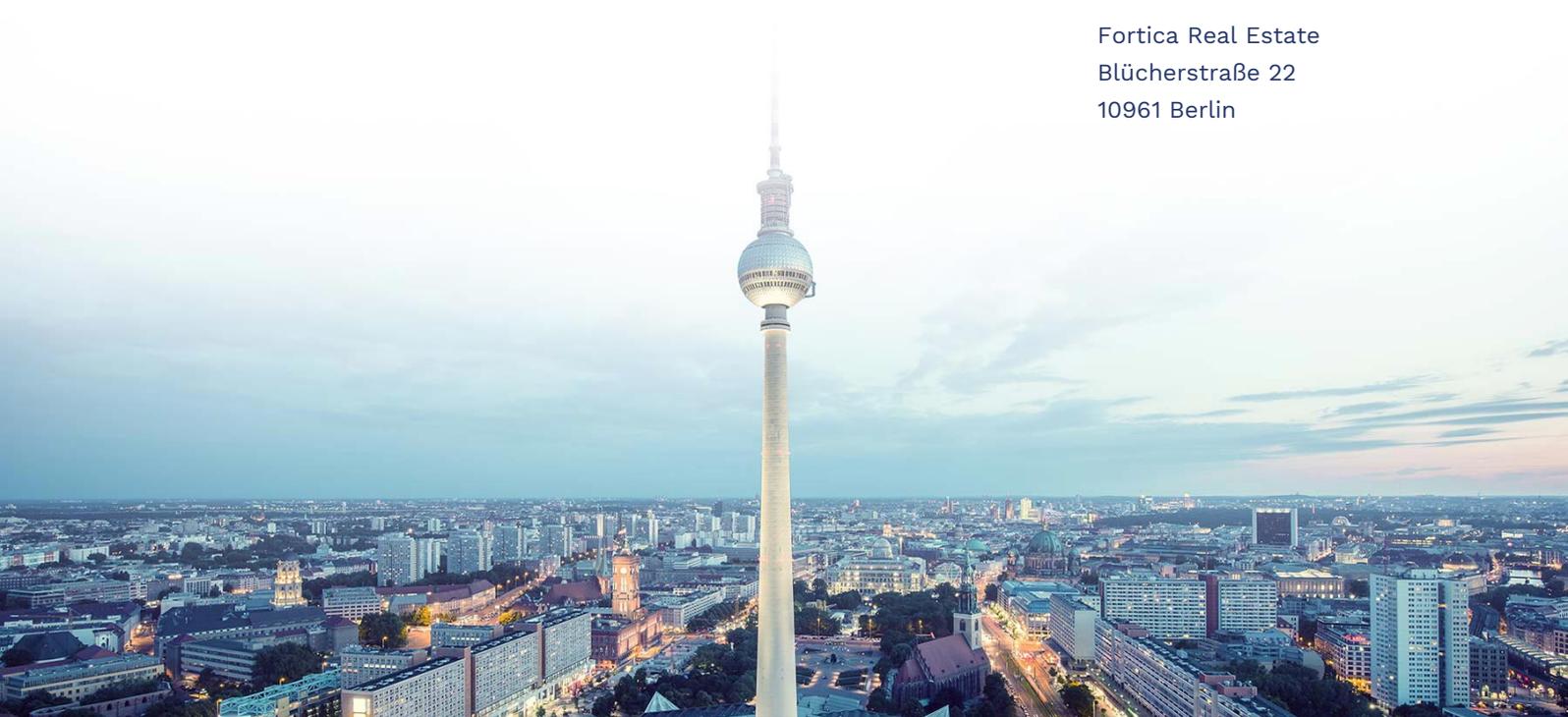
---

## Ihr Ansprechpartner



Sandra Richter  
Telefon: +49 30 403 684 290  
E-Mail: [info@fortica.de](mailto:info@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 3,57 % (dies schließt die gesetzliche Umsatzsteuer mit ein) des Objektkaufpreises. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.