



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Exklusives 5-Zimmer Industrieloft mit Spreezugang an der Michaelkirchbrücke



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_421	<b>Stand vom:</b>	09.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Ort:</b>	10179 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	1.495.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2026-09-18
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2013
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN
<b>Endenergiebedarf:</b>	75.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Andreas Wittig	<b>Name:</b>	Andreas Wittig
<b>Straße:</b>	Charlottenstraße 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin Mitte
<b>Telefon:</b>	+49 (0)30 206 429 36	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	berlinnord@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-berlin.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das Erhalten und Umfunktionieren alter Fabriketagen zählt zu den attraktivsten Wohnungskonzepten weltweit. Weltmetropolen wie Berlin stehen seit Jahren für den gegenwärtigen architektonischen Wandel in der Nutzung von geschichtsträchtigen industriellen Fabriken.

Mit Umgestaltung der alten Seifenfabrik wurde ein Wohnquartier an der Spree geschaffen, was Wohnqualität und Urbanität im Herzen Berlins vereint.

Imposant erstreckt sich der rote Schornstein sowie das offengelegte Mauerwerk und versprüht den Charme des vorigen Jahrhunderts.

Über den direkten barrierefreien Zugang gelangt man direkt in die großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Deckenhöhe von 3,45m. Schnell wird einem bewusst, dass es sich um ein Refugium mit gehobenen Ansprüchen handelt.

Hochwertige Materialien wie Echtholz Eichenparkett oder die mit Naturstein geprägten Bäder verleihen der Eigentumswohnung einen unverwechselbaren Stil.

Besonders das Zusammenspiel der Fußbodenheizung sowie die bodentiefen Fenster verleihen der Eigentumswohnung Behaglichkeit, Wärme und wundervolle Lichtachsen.

Im Mittelpunkt der Immobilie befindet sich der offene Wohn- und Küchenbereich mit imposantem Blick auf die Spree. Mit dem Öffnen der Fenster- Faltelemente wird die Charakteristik des urbanen Lebens an den Standort komplett neu definiert.

Freunde der kulinarischen Vielfalt kommen mit der Designer Einbauküche mit Kochinsel vollumfänglich auf ihren Geschmack.

In der damaligen Planung legte man großen Wert auf Funktionalität der Raumgestaltung..

Der offene und zeitgemäße Grundriss mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> bietet eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungsarten.

Der direkte Zugang vom großzügigen Schlafzimmer zum taghellen Wannenbad en-suite mit Rain-Shower bietet vollumfängliche Privatsphäre.

In der aktuellen Zeit von Home Office als Arbeitszimmer oder hin bis zur Nutzung als Gäste- oder Kinderzimmer bietet der zeitgemäße Grundriss sämtliche Entfaltungsmöglichkeiten.

Mit dem Austritt auf die Terrasse mit Blick auf den ruhigen begrünten Innenhof bietet die Immobilie höchste Maßstäbe und entsprechen Wohnkomfort auf internationalem Niveau.

## Lage:

---

Parallel zum südlichen Spreeufer verbindet die Köpenicker Straße die Bezirke Mitte und Friedrichshain/Kreuzberg. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände, welches zur damaligen Zeit als Seifenlager genutzt wurde, beherbergte das Gebäude in den frühen 1990er Jahren u.a. den Club Planet und später den Club Kater Holzig. Ab 2014 wurde das Gebäude als Teil des Projektes Mediaspree Berlin neu entwickelt und die Ruine zu einem Wohngebäude entwickelt.

Mit der Nähe zum historischen Stadtzentrum, den bekannten Sehenswürdigkeiten wie dem Berliner Dom und der Museumsinsel sowie dem lebendigen Hackeschen Markt, bietet diese Wohnung eine attraktive Lage für Bewohner und Besucher gleichermaßen. Die Mischung aus historischen und modernen Gebäuden verleiht der Umgebung ein charmantes Ambiente

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Nähe zu U-Bahn- und S-Bahn-Stationen sowie

Bushaltestellen ermöglicht es den Bewohnern, bequem die verschiedenen Stadtteile Berlins zu erkunden. Die U-Bahn-Linie U2 ist besonders praktisch, da sie eine wichtige Nord-Süd-Verbindung darstellt und zu vielen wichtigen Orten in der Stadt führt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch sechs Kitas, eine Grundschule, eine Privat- sowie Musikschule und eine Schwimmhalle sind unweit von der Wohnung entfernt und innerhalb von fünf Geh-Minuten erreichbar.

Potenzielle Bewohner dieser Wohnung können von der zentralen Lage und den vielen Annehmlichkeiten profitieren, die das historische Stadtzentrum von Berlin zu bieten hat.

#### Sehenswürdigkeiten

Alexanderplatz: 2,0km

Kurfürstendamm: 6,0 km

Friedrichstraße: 1,5 km

Brandenburger Tor: 3,0 km

#### Verkehrsanbindungen

U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße (U8): 600 m

S+U Bahnhof Jannowitzbrücke (S3, S5, S7 und S9): 1000 m

Hauptbahnhof Europaplatz: 5,0 km

Flughafen BER: 24,0 km

## Ausstattung:

---

#### Wissenswerte Information:

Aktuell wird der gesamte Innenbereich mit einem komplett neuen Parkett versehen. Das Masterbad wird ebenfalls zu großen Anteilen mit hochwertigen Armaturen erneuert.

Im Aussenbereich wird die anliegende Terrasse L-Förmig von dem Seitenbereich zur Stirnseite erweitert. Somit besteht eine Verbindung zum Uferweg, mit den Annehmlichkeiten des eigenen Beach sowie u.a. zum stand up paddling.

Temporär besteht die Möglichkeit ein Boot anzulegen.

Nach Fertigstellung der Terrasse wird der beigefügte Grundriss angepasst.

Die hochwertigen Umbaumaßnahmen werden in Kürze beendet sein.

- Designer Einbauküche / Kochinsel
- Echtholz Eichenparkett
- Vorrichtung Kaminanschluss
- Natursteinfliesen
- Ebenerdige Dusche
- Fußbodenheizung
- Fernwärmeanschluss
- Deckenhöhe 3,45m
- Bezugsfrei

## Sonstiges:

---

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. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt 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)

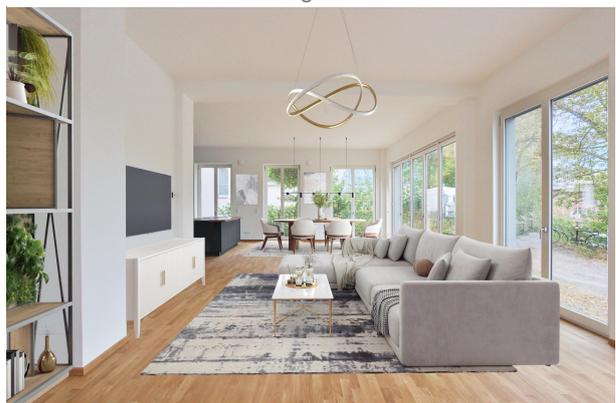
## Bilder

---

Ansicht Zugang



Wohnzimmer Visualisierung



Wohnzimmer Visualisierung



Schlafzimmer Visualisierung



Flur Visualisierung



Innenhof



Hof- Seitenansicht



Spree / Ufer



Ansicht Zugang



Spree / Ufer



Spreeblick



Grundriss

