

WASSERTOR 20|21

**EXPOSÉ
EIGENTUMSWOHNUNG
WASSERTORSTRASSE 21, 1. OG RECHTS**

**Vielseitig, international, echt.
Wohnen in Kreuzberg.**





OBJEKTDESCHEIBUNG

Wohnen in der Wassertorstraße 21/20 – Wohnen, wie das Kreuzberger Herz begehrt

Seit 1962 gibt es den kubischen Wohnungsbau in der Wassertorstraße 21/20 mit seinen 23 Wohneinheiten. Die Zwei- und Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf sechs Geschossen. Zwei Aufgänge mit modernisierten Aufzügen gewähren den Zugang zu den Eigentumswohnungen, die mit jeweils einer Wohnfläche zwischen 54,12 und 62,69 Quadratmetern genügend Raum sowohl für Single-Haushalte als auch für Kleinfamilien bieten. Warme Pastelltöne, helles Rosa und ein graues Beige zieren die flache Rauputzfassade, die von drei vertikal vorkragenden Balkonreihen unterbrochen ist, deren verlinkerte Brüstungsflächen das Gestaltungsmerkmal des Sockels aufgreifen. Eine Festverglasung aus Glasbausteinen an den Balkonseiten sorgt für idealen Wind- und Sichtschutz. So ergibt sich im Gesamten ein schlüssiges Farb- und Formkonzept, das sich auch in der Innenraumgestaltung wiederfindet: Während die beiden unteren Geschosse über geflieste Boden- und Wandflächen verfügen, sind diese ab dem zweiten Obergeschoss im Stil der Außenfassade verputzt.

Nachbarn treffen, Sonne tanken, Auto/Fahrrad parken: der multifunktionale Hinterhof

Eine Hofdurchfahrt führt zu zehn PKW-Stellplätzen an der Straße abgewandten Rückseite des Wohnbaus. Mit seiner Grünanlage bietet der Innenhof außerdem ein Fleckchen privates Grün zum Verweilen im Herzen des Szeneviertels Kreuzberg.

Der Charme vergangener (Bau-)Zeit

Auch nach der grundlegenden Sanierung hat der 60er-Jahre-Bau seinen besonderen Charme nicht eingebüßt: Details wie die bauzeitlichen Verbundfenster und die geschützten Balkone erinnern noch immer an den Originalzustand, der ein Stückchen Berliner Geschichte birgt. Die Eigentumsetagenwohnungen stehen zum Verkauf und eignen sich auch ideal für Kapitalanleger*innen, die die architektonische Qualität der Wassertorstraße 20/21 zu schätzen wissen.





LAGE- UND UMGEBUNGSBESCHREIBUNG

Kreuzberg und nahe Umgebung Wassertorstr. 20/21

Kreuzberg: Vielseitig, international, echt. So könnte man das Berliner Viertel im südlichen Zentrum der Hauptstadt beschreiben. Nicht grundlos hat sich der weit über die Grenzen Berlins bekannte Stadtteil im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in den vergangenen Jahren zu einer bevorzugten Wohngegend vieler trendbewusster Großstädter*innen etabliert. Als Schmelztiegel der Berliner Kreativszene ist Kreuzberg inzwischen das Zuhause von Kunstschaffenden wie Studierenden, Vereinen, internationalen Geschäftsstellen und jungen Unternehmen.

Entsprechend urban und kulturell geprägt zeigt sich das beliebte Viertel: Cafés und Restaurants mit Küchen aus aller Welt reihen sich an Museen und Kunstaussstellungen; und auch das Nachtleben ist mit Konzerthallen, Bars und Clubs in diesem Ortsteil eine Institution.

Gastroszene

Zahlreiche kulinarische Institutionen haben sich in Kreuzberg niedergelassen oder stammen sogar tatsächlich von hier: Ob typische Berliner Spezialitäten wie die Currywurst im „Curry 36“ oder ein Döner bei „Mustafas Gemüse Kebap“, hervorragende Pizza oder exotische Köstlichkeiten, extravagante Fusionsküchen oder liebevoll eingerichtete Cafés – das gastronomische Angebot ist so vielseitig wie seine Gäste. Wochenmärkte und die berühmte „Markthalle 9“ laden zum Schlemmen ein, Bars zu einem Drink am Abend, und für den schnellen Hunger findet sich an der nächsten Ecke bereits ein Stand mit köstlichem Food-to go.

Kulturelles Leben

Museen, Galerien, Tanzbars, Flohmärkte, Kiezfeste, ... das kulturelle Unterhaltungsangebot in Kreuzberg ist so reich und vielfältig wie in beinahe keinem anderen Stadtteil Berlins. Während sich auf legendären Straßenfesten scheinbar die ganze Hauptstadt trifft, um gemeinsam ein paar Stunden oder Tage lang zu feiern, kennen manch einen versteckten Hotspot nur eingessessene Kreuzberger*innen.

Auch Familien finden in Kreuzberg ein wunderbares Zuhause: Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie viele schöne Kinderspielplätze und attraktive Grünflächen wie Parks machen den Stadtteil zu einem schönen Wohnort für Groß und Klein.

Infrastruktur und öffentliche Anbindung

Kreuzberg ist aber nicht nur aufgrund seines reichen Kulturangebots Anziehungspunkt für mannigfaltiges Publikum, sondern auch aufgrund seiner städtischen Lage: Eine Steintafel weist zwischen Wassertorplatz und Jüdischem Museum die geografische Mitte Berlins aus.

Dementsprechend sind selbstverständlich alle wichtigen Anlaufstellen des Alltags in reichlicher Fülle vorhanden: Apotheken, ärztliche Praxen und Krankenhäuser sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind nie weiter als wenige Fußminuten entfernt.

Hervorragend ist auch die Anbindung an andere Berliner Bezirke: Öffentliche Verkehrsmittel sind von jeder Ecke aus fußläufig erreichbar und mehrere U-Bahn-Stationen – in unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahnstationen Prinzenstraße mit den Linien U1 und U3 sowie der Moritzplatz mit der Linie U8 – wie Buslinien gewährleisten eine ideale Anbindung an umliegende städtische Zentren wie die Warschauer Straße im Osten oder den Kurfürstendamm im Westen.

Im Herzen von Kreuzberg, nahe dem Wahrzeichen der geografischen Mitte Berlins, verläuft die etwas mehr als 500 Meter lange Wassertorstraße vom gleichnamigen Platz bis zur Lobeckstraße. Benannt nach dem inzwischen nicht mehr vorhandenen Wassertor im zugeschütteten Luisenstädtischen Kanal, einer ehemaligen Zollstation für Warenschiffe, um die Stadtmauer zu passieren, steht die Straße seit dem 7. April 1849 unter diesem Namen im Berliner Stadtplan.



WOHNUNGSGRÖSSE UND AUSSTATTUNG

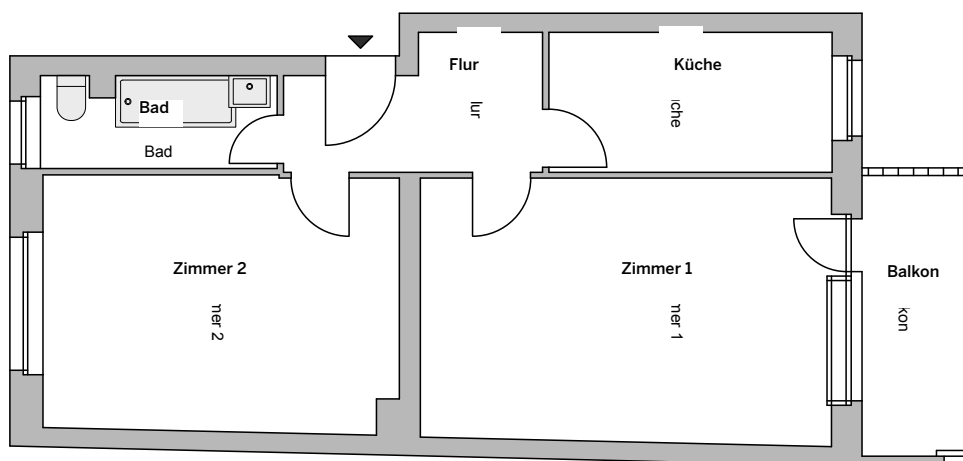
2 Zimmer

54,12 Quadratmetern

Kaufpreis: 244.000,00 Euro

- Handwerker-Wohnung zum Endausbau für den Erwerber:
- Rohböden in den Wohnräumen
- in Bad (mit Fenster) und Küche sind die bisherige Installationen aus dem Errichtungsjahr zurückgebaut, die Haus-Versorgungsstränge (Kaltwasser-, Abwasser- und Warmwasser) sind ausgetauscht, die jeweilige Unterverteilung muss noch hergerichtet werden
- einen straßenseitigen, wind- und sichtgeschützten Balkon
- Zentralheizung (Heizkörper mit Einzelraumreglung) und zentrale Warmwasserversorgung
- PKW-Stellplätze separat erwerbbar

GRUNDRISS



Die abgebildeten Grundrisse sind nicht maßstabgetreu. Maße können daher nicht übernommen werden.
Die angegebenen Maße sind unverbindlich und bei Verwendung vor Ort zu prüfen.