



GESUNDBRUNNEN – KIEZ MIT CHARAKTER

GRÜNTALERSTR. 20 – 13357 BERLIN

Kontakt

www.grüntaler20.de

Malcolm McRae & Sebastian Ghesquier

ghesquier@werde-eigentuer.de

www.werde-eigentuer.de

Mobil 0177 – 930 0167

oder 0170 – 770 5368



GESUNDBRUNNEN

Das Beste aus zwei Welten: Wohnen zwischen Wedding und Prenzlauer-Berg

Hier in Gesundbrunnen treffen sich die Energie und die Unverfälschtheit des Wedding mit der hipperen Szene des Prenzlauer Bergs. Viele bezeichnen diesen Kiez als den schönsten Teil des Wedding – und mit ihm die Grüntalerstraße.

Lange war sie eine unauffällige Wohnstraße, nur wenige hundert Meter von der ehemaligen Zonengrenze an der Bornholmer Brücke entfernt. Doch seit einigen Jahren tut sich etwas in der Grüntaler Straße in Gesundbrunnen– vor allem an ihrem südwestlichen Ende. Neben neuen Bars gibt es auch einen Laden mit Büchern über elektronische Musik und die Möglichkeit, in eine Performance zu geraten.

Selbst zu Coronazeiten sind die engagierten Bewohner dieses Kiezes nicht unterzukriegen und beweisen Erfindungsgeist: So wird die Kultkneipe „Kugelbahn“ kurzerhand um einen „Kulturspäti“ (Zitat:... Vom Bambus-Klopapier bis Gitarrenseiten, von Kugelbahn-T-Shirts bis Bio-Kichererbsenmehl, von Kugel-Eis bis zum französischen Wein...) erweitert.

Das Ergebnis: Hiermit gewinnt eine Kult-Kneipe mit Kegelbahn in der Grüntaler den ersten mitdeutschland-weiten Corona Ideenpreis im Juni 2020 und wird für seinen "Unternehmergeist in Krisenzeiten" ausgezeichnet.

Wer jedoch das Gefühl der Abgeschiedenheit in der Metropole Berlin vermisst, der sollte sich ans nördliche Ende der Grüntaler Straße begeben. Schon bevor man die dortige Bahnbrücke unterquert, beginnen die ersten Kleingärten. Im ehemaligen Grenzgebiet ist es bis auf vorbeifahrende Züge immer noch ruhig und gänzlich unspektakulär.

Die Versorgung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind bestens: das Gesundbrunnen-Center, die Osloer- und die Badstraße bieten alles, was das Herz begehrt. Vom Bahnhof-Gesundbrunnen ist man nicht nur in Berlin vernetzt sondern auch direkt an das Fernbahnnetz mit angeschlossen.

Und nein – der Wedding wird nicht „kommen“ erst ist schon lange „Da“, und wird als Quartier von seinen Bewohnern schnoddrig-berlinerisch geliebt.



Umgebung



Umgebung

 werde eigentümer

GRÜNTALERSTR.20

DER GRÜNDERZEIT NEUES LEBEN EINGEHAUCHT

Die hier angebotenen Wohnungen liegen unmittelbar gegenüber einer unverbaubaren & großen Freifläche der Grüntalerstraße – hier verlief ab 1842 die „Stettiner Bahn“. Die ebenerdige Trasse, die noch heute durch die fehlenden Häuser wahrnehmbar ist, wurde 1897 aufgegeben und durch die heutige tiefergelegte Trassenführung zwischen Gesundbrunnen und Bornholmer Straße ersetzt.

Hierdurch ist – bei Nord-Süd-Ausrichtung – eine ungewöhnlich gute Belichtung und Belüftung des gesamten Gebäudes gegeben.

Das ca. 1910 errichtete Haus und der Seitenflügel haben in den letzten 15 Jahren zwei Sanierungszyklen durchlaufen. Im Jahr 2005 wurden Stränge für Wasser und Abwasser saniert, sowie zahlreiche Fenster erneuert. Auch die neu eingerichtete Zentralheizung stammt aus diesem Jahr.

Bei der derzeitigen Sanierung ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Gründerzeit-Charms das erklärte Ziel der durchgeführten Maßnahmen: unter anderem werden in den modernisierten Treppenhäusern die Treppen und Geländer aufgearbeitet und anschließend hochwertiger Sisal verlegt, ebenso wie die Fassade gründlich überarbeitet wird.

Nach Abschluss der Innenarbeiten erfolgt eine Neugestaltung des Innenhofbereiches. Eine ausführliche Baubeschreibung stellen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Die Wohnungen selbst zeichnen sich durch sehr variantenreiche Grundrisse aus.

Die Gestaltung Ihres neuen Wohneigentums bestimmen Sie natürlich selbst – denn Ihrer Individualität sollen keine Grenzen gesetzt werden.



Karte hergestellt aus [OpenStreetMap-Daten](#) | Lizenz: [Open Database License \(ODbL\)](#)

ANGEBOT

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	ca. 1910
Lage	Grüntalerstr. 20 – 13357 Berlin-Gesundbrunnen
Wohnflächen	25 – 96m ²
Zimmer	1 - 4
Balkon & Fahrstuhl	Balkone teilweise / Fahrstuhl nicht vorhanden
Verfügbarkeit	Ob die Wohnungen frei oder vermietet übergeben werden, entnehmen Sie bitte den spezifizierten Wohnungsbeschreibungen
Zustand	Modernisiert im Gemeinschaftseigentum / Wohnungen im Ist-Zustand
Energieverbrauch	Wird nachgereicht – gegenwärtig wird eine energetische Sanierung durchgeführt
Kaufpreis	Ab 3600,- €/m ²
Sonstiges	Die Einheiten werden im besichtigten Zustand übergeben



Objektbilder







Objektbilder

ANSPRECHPARTNER

KONTAKT

Malcolm McRae & Sebastian Ghesquier

Mobil: 0170 770 5368 & 0177 930 0167

E-Mail: ghesquier@werde-eigentuerer.de

www.cauer20.de

Vertretungsberechtigter: MCRAE Immobilien

Berufsaufsichtsbehörde: Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf

Hohenzollerndamm 174-177

10713 Berlin

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE296650272

Berufskammer: IHK

IN KOOPERATION MIT

Werde Eigentümer GmbH

Zeppelinstraße 1

12529 Schönefeld

www.werde-eigentuerer.de

Geschäftsführer: Hannes Heinemann

Handelsregister: HRB Cottbus 14677 CB

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeamt Schönefeld,

Hans Grade Allee 11, 12529 Schönefeld

Steuernummer: 049/122/03587

WICHTIGE INFORMATIONEN

ANKAUFSBEDINGUNGEN, GESCHÄFTSBEDINGUNGEN UND DATENSCHUTZERKLÄRUNG

ANKAUFSBEDINGUNGEN

Alle mit dem Ankauf verbundenen Kosten (außer der Courtage) sind allein vom Käufer zu tragen.

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Mit dieser Verkaufsaufgabe bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt an. Der Inhalt des Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Er entspricht dem gegenwärtigen Planungsstand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Erstellung. Änderungen der Angaben sind auch nach Herausgabe möglich (z.B. aufgrund technischer und anderer Erfordernisse sowie behördlicher Auflagen). Sie begründen keine Wertminderung. Maßgeblich sind die Vereinbarungen, die im notariellen Kaufvertrag, der dazugehörigen Teilungserklärung sowie in anderen schriftlichen Verträgen zwischen dem Verkäufer und dem Käufer getroffen werden. Exakte Maße sind Vorort zu nehmen. Alle Unterlagen wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt und es wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen. Der Gerichtsstand ist Hamburg.

ERKLÄRUNG ZUM DATENSCHUTZ

Der Auftraggeber ermächtigt die Werde Eigentümer GmbH, die im Zusammenhang mit der Vermittlung stehenden Daten zu speichern und an die Vertragspartner der Werde Eigentümer GmbH zu übermitteln, soweit dies zur ordentlichen Durchführung der vertraglichen Beziehungen erforderlich ist.