



Kommen, um zu bleiben



DER KLEINE RUNDGANG

HOMESK MAGAZIN

Willibald-Alexis-Straße 12
10965 BERLIN-KREUZBERG

2 Zimmer ca. 42,94 m²
Erdgeschosswohnung



WEBLINK

360° RUNDGANG



DER ERSTE EINDRUCK

Zuhause ist, wo du dich wiederfindest.



8 Wohnzimmer



20 Schlafzimmer



24 Badezimmer

INHALT

5 VORWORT

Komm doch rein

6 HARTE FAKTEN

Daten und Grundriss

8 ZIMMER FÜR ZIMMER

Die beste Erstbesichtigung

28 NACHBARSCHAFT

Direkt in deiner Nähe

30 LAGE

Karte und Anbindungen

HOMESK GmbH

Herausgeber

Homesk GmbH // Immobilienagentur

Mittenwalder Str. 29, 10961 Berlin

Christian Wetzel - cw@homesk.de

Niels van Beek - nvb@homesk.de

Timo Schwartz - ts@homesk.de

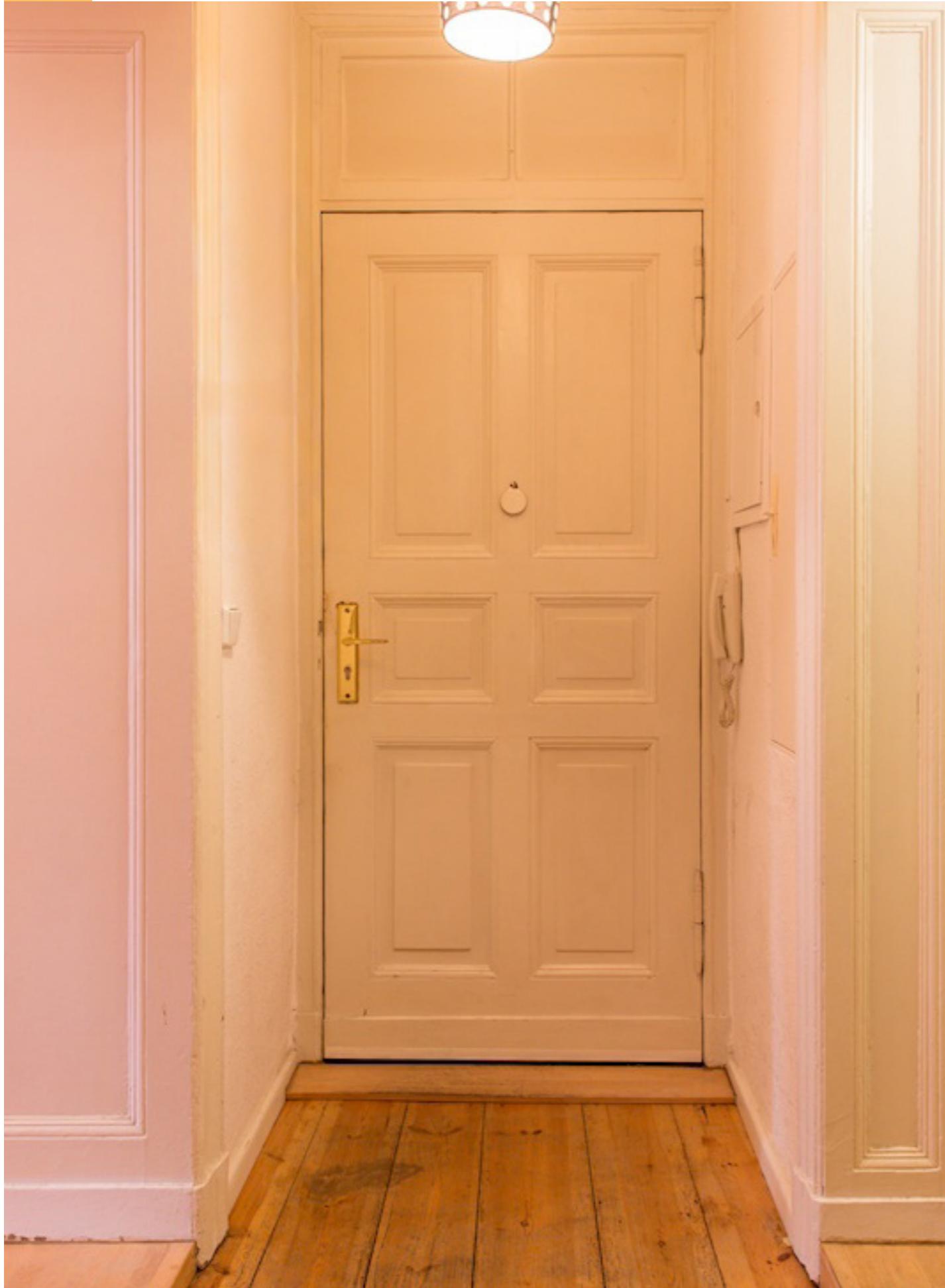
info@homesk.de, www.homesk.de

Geschäftsführung

Design und Layout

Film und Foto

Kontakt



HOMESK VORWORT

HEREINSPAZIERT

Mit ca. 42,94 m² bietet die Wohnung zwei gut geschnittene Räume, eine separate Küche und ein Tageslichtbad – kompakt, funktional und mit charmanten Details wie Stuck an der Decke. Die Ausrichtung nach Süden bringt angenehmes Licht in den Wohnbereich. Die Zimmer sind klassisch proportioniert und schaffen ein stimmiges Wohngefühl. Die Einheit liegt im Erdgeschoss – ideal für alle, die kurze Wege schätzen und das Leben im Kiez direkt vor der Tür erleben möchten.

With ca. 42.94 m², this flat offers two well-proportioned rooms, a separate kitchen and a windowed bathroom – compact, functional and full of charm, with ceiling stucco as a highlight. The south-facing orientation ensures pleasant natural light in the living area. Classic room dimensions create a harmonious sense of space. Situated on the ground floor, it's ideal for those who value easy access and want to experience Kiez life right on their doorstep.



HARTE FAKTEN

Willibald-Alexis-Straße 12

10965 BERLIN - KREUZBERG

2
ZIMMER**ca. 42,94 m²**
WOHNFLÄCHE**229.000 €**
ANGEBOTSPREIS**0 von 5**
ETAGE**BEZUGSFREI AB
SOFORT**

KOSTEN

Angebotspreis	229.000 €
Hinweis	Dies ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage auch steigen kann.
Hausgeld	140,00 € (davon 53,38 € umlagefähig)
Rücklagen	84.623,03 € (Stand 31.12.2024)
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. 19,00 % MwSt. vom tatsächlich notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisiofpflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

ALLGEMEINE INFOS

Einheitstyp	Erdgeschoßwohnung
Baujahr	1905
Modernisierung	-
Lage	Vorderhaus
Denkmalschutz	Ja, Ensembleteil
Milieuschutzgebiet	Ja, „Chamissoplatz“
Aufzug	Nein
Rollläden	Ja
Keller	Ja, im Gemeinschaftseigentum
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerungsart	Gas
Ausstellungsdatum Energieausweis	06.09.2019
Grundlage	EnEV 2014

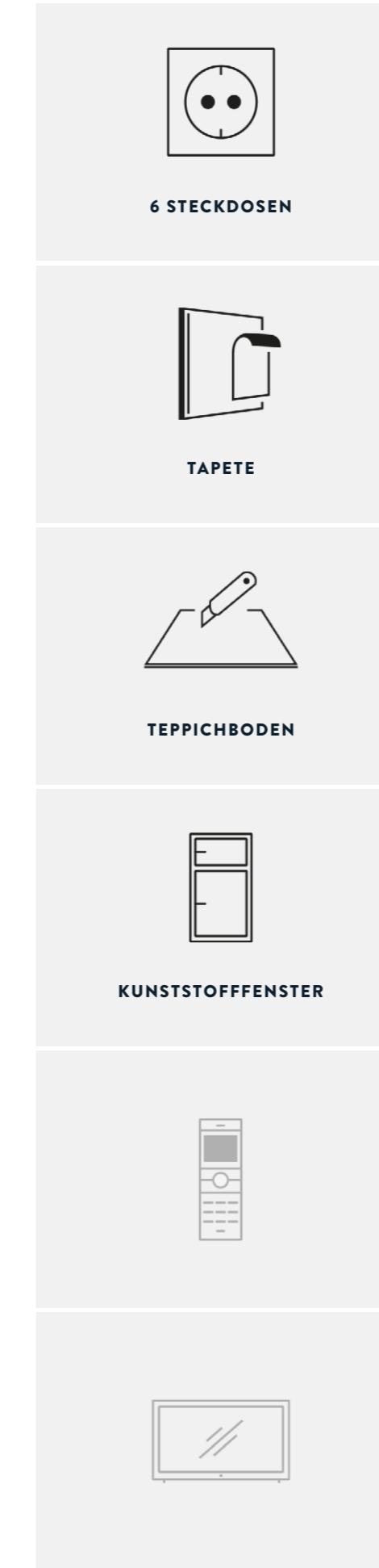


Energieeffizienzklasse: C



WEBLINK

360° RUNDGANG



Fläche ca. 22 m²

Höhe ca. 316 cm

Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

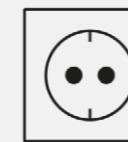
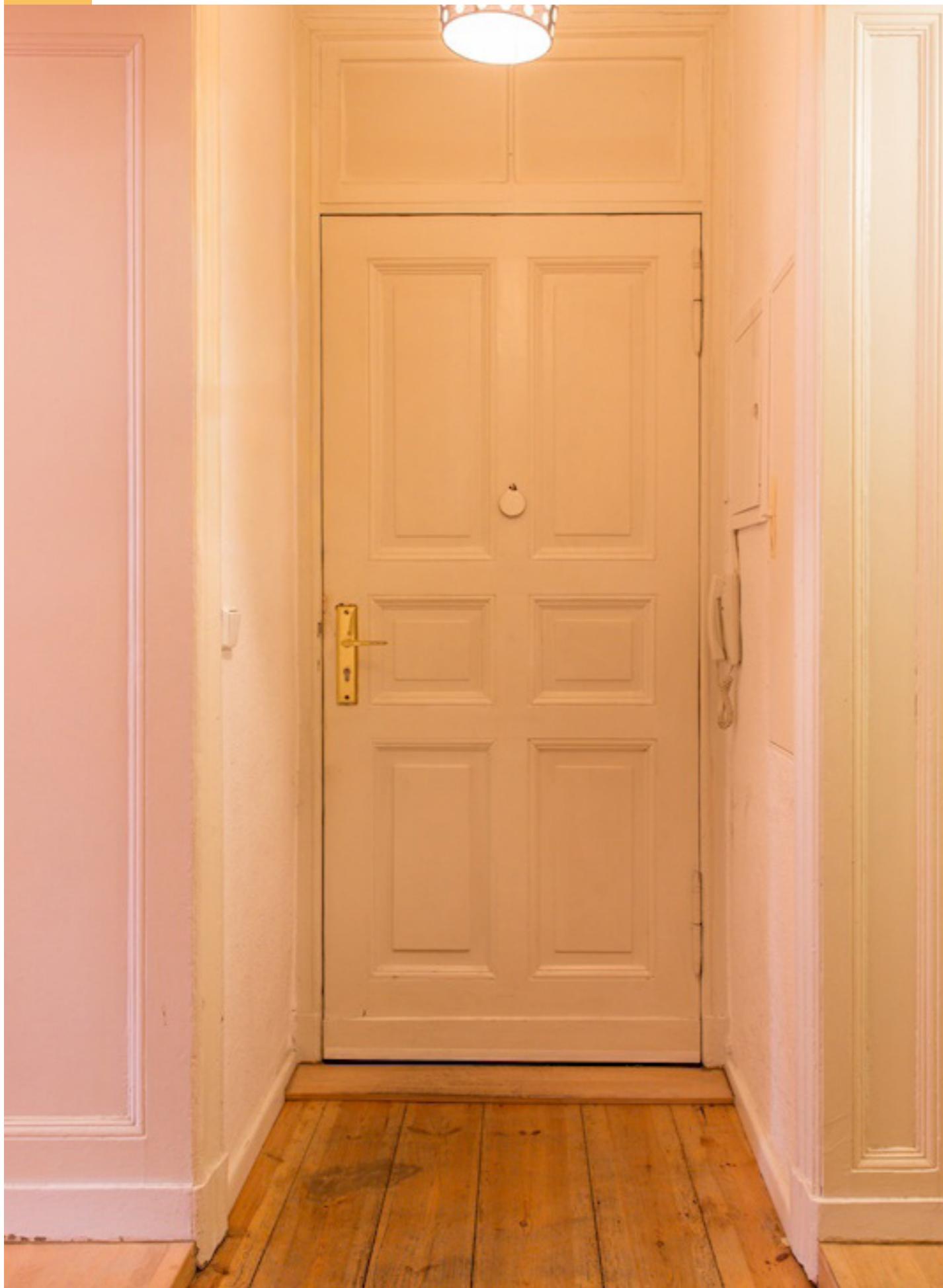
ZIMMER FÜR ZIMMER

WOHNZIMMER

Mit rund 22 m² und ca. 3,16 m Deckenhöhe bietet das Wohnzimmer echtes Altbau-Flair. Drei hohe Fenster zur Straße lassen viel Licht herein, weiße Wände und roter Teppichboden setzen klare Akzente. Die klassische Stuckverzierung unterstreicht den Charme, während die auffällige Leuchte und etwa sechs Steckdosen für moderne Funktionalität sorgen.

With approx. 22 sqm and a ceiling height of 3.16 m, the living room captures classic period charm. Three tall street-facing windows allow plenty of natural light, while white walls and a bold red carpet create visual clarity. Decorative stucco highlights the character, and the striking pendant light and six power outlets add modern practicality.





0 STECKDOSEN



TAPETE



DIELENBODEN



-



Fläche ca. 2 m²

Höhe ca. 271 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

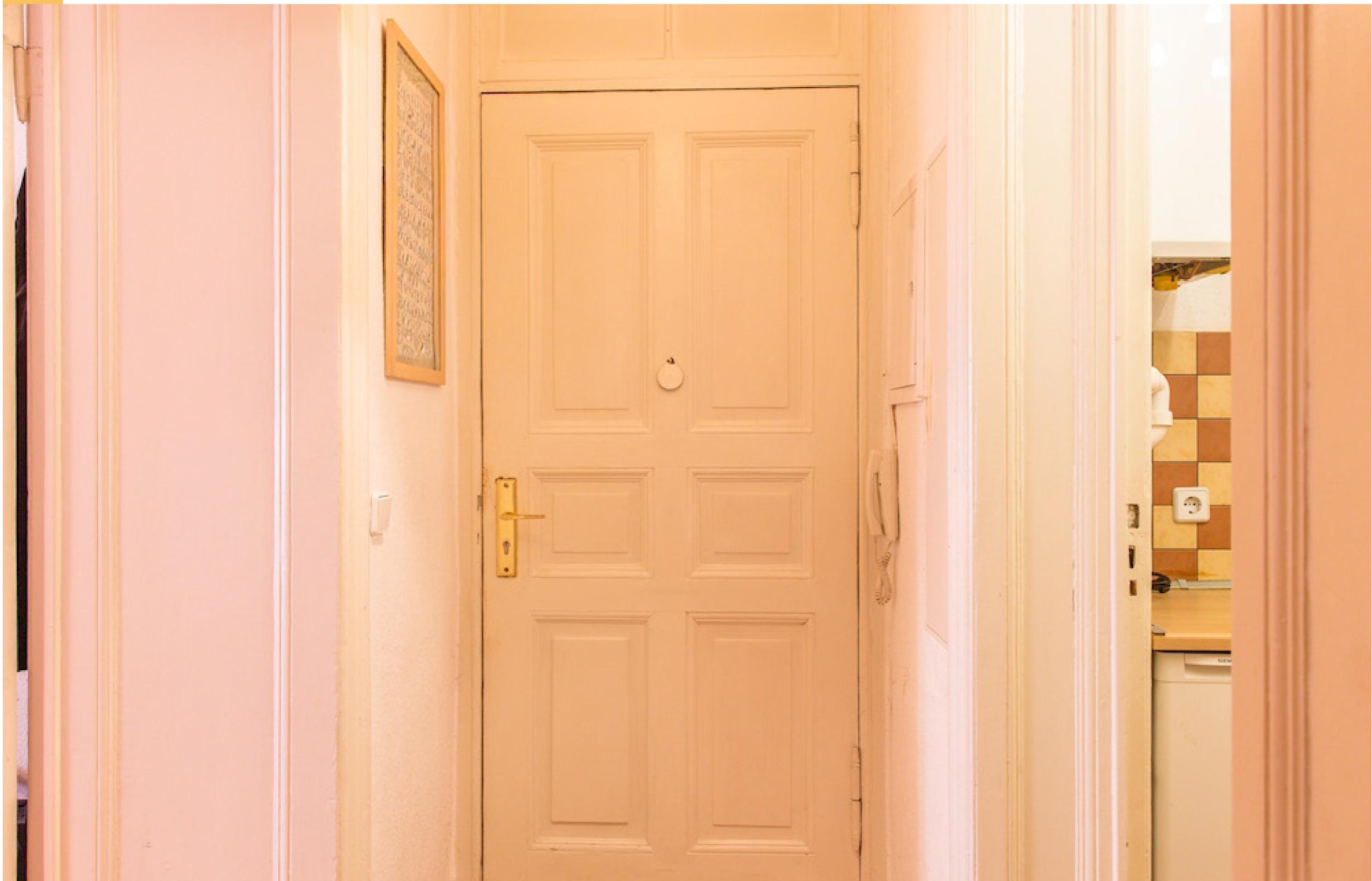
EINGANGSBEREICH

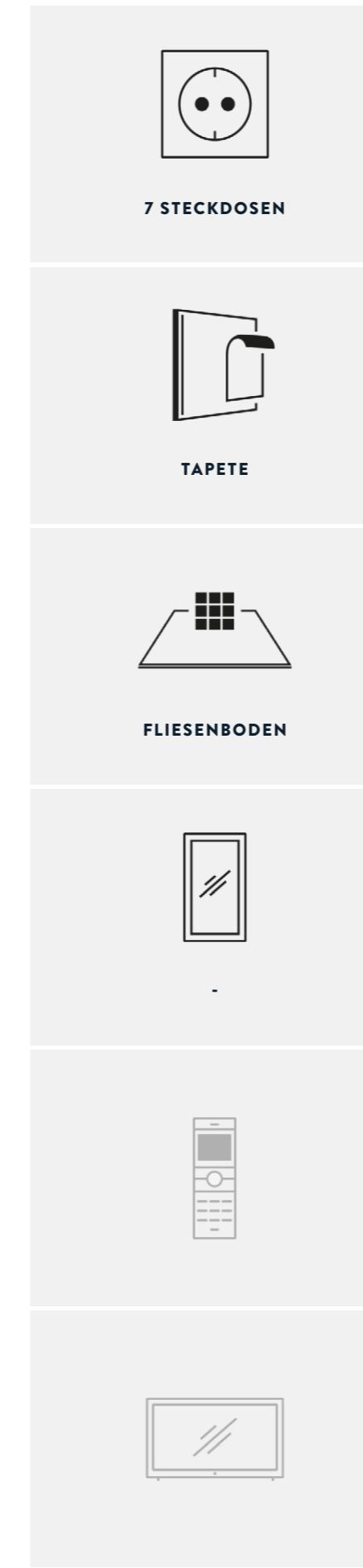
Der ca. 2 m² große Eingangsbereich mit 2,71 m Deckenhöhe empfängt mit weiß gestrichenen Wänden und klassischem Dielenboden. Praktische Stauraummöglichkeiten lassen sich auf kompakter Fläche gut nutzen. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine installierte Gegensprechanlage direkt hinter der Wohnungstür.

The approx. 2 sqm entrance area with a ceiling height of 2.71 m features white-painted walls and traditional wooden floorboards. Practical storage options make efficient use of the compact space. An intercom system adds comfort and security just behind the apartment's front door.



GEGENSPRECHANLAGE





Fläche ca. 3 m²

Höhe ca. 283 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

KÜCHE

Die ca. 3,43 m² große Küche mit 2,83 m Deckenhöhe bietet eine funktionale Ausstattung: Backofen, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Waschmaschine sind integriert. Anschlüsse für Spül- und Waschmaschine sind vorhanden. Ein pflegeleichter Fliesenboden und sieben Steckdosen bieten eine solide Grundlage für den täglichen Gebrauch

This approx. 3.43 sqm kitchen with a ceiling height of 2.83 m offers functional fittings: oven, fridge, extractor hood and washing machine are included. Connections for dishwasher and washing machine are in place. Durable tiled flooring and seven power outlets provide a solid base for everyday use.



Einbauküche



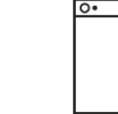
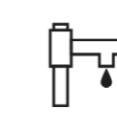
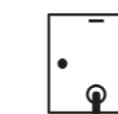
-



HOLZPLATTE -



0 KOCHFELDER





4 STECKDOSEN



TAPETE



TEPPICHBODEN



KUNSTSTOFFENSTER



TELEFON



TV

Fläche ca. 11 m²

Höhe ca. 295 cm

Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

ZIMMER FÜR ZIMMER

SCHLAFZIMMER

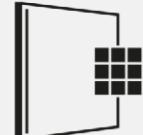
Länglich geschnitten und mit Blick zum ruhigen Hinterhof bietet das ca. 11 m² große Schlafzimmer eine erholsame Rückzugsmöglichkeit. Die Deckenhöhe von 2,95 m lässt den Raum luftig wirken. Durch Kunststofffenster fällt moderat helles Tageslicht auf den Teppichboden. Vier Steckdosen sowie ein Telefonanschluss sorgen für flexible Nutzung.

Elongated in shape and facing the quiet courtyard, this approx. 11 sqm bedroom offers a restful escape. With a ceiling height of 2.95 m, the space feels pleasantly airy. Moderate daylight enters through plastic-framed windows, falling onto the carpeted floor. Four power outlets and a telephone line provide added flexibility.





2 STECKDOSEN



FLIESEN



FLIESENBODEN



KUNSTSTOFFENSTER



ZIMMER FÜR ZIMMER

BADEZIMMER

Fläche ca. 3 m² | Höhe ca. 273 cm

Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

Das ca. 3 m² große Bad ist klassisch gefliest und funktional ausgestattet: Eine Wanne mit Duschfunktion, ein Stand-WC sowie ein wandmontiertes Waschbecken mit Spiegel sind vorhanden. Ein Kunststofffenster sorgt für Belüftung und Tageslicht im praktisch geschnittenen Raum.

This approx. 3 sqm bathroom features classic tiling and a compact, functional layout: a bathtub with shower fitting, floor-mounted toilet and wall-mounted basin with mirror. A plastic-framed window provides ventilation and daylight.



BADEZIMMER



BADEWANNE

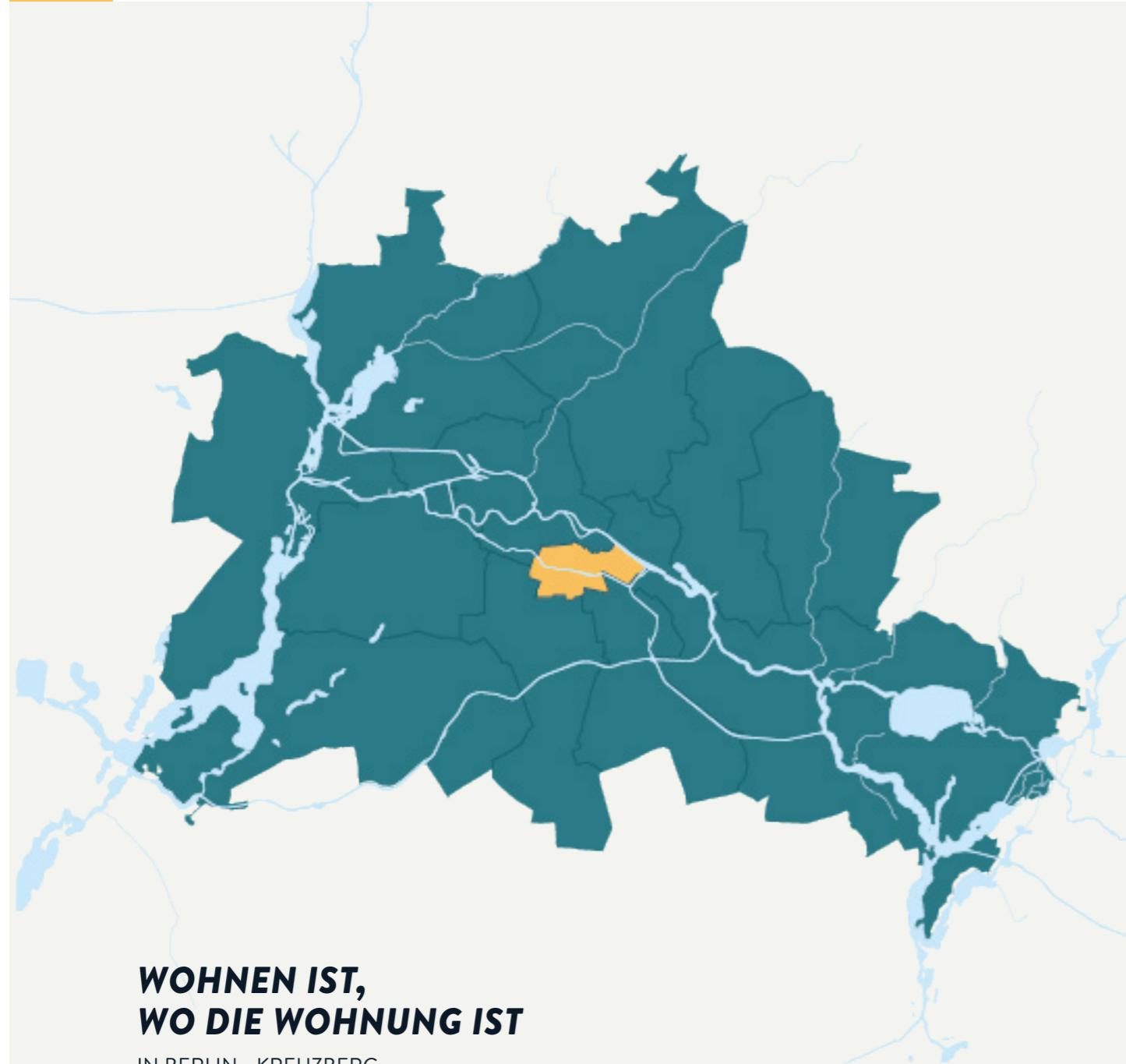


BASISYSTEM



WASCHBECKEN





WOHNEN IST, WO DIE WOHNUNG IST

IN BERLIN - KREUZBERG

Die Willibald-Alexis-Straße liegt im Bergmannkiez, einem lebendigen Teil Kreuzbergs zwischen Chamissoplatz und Bergmannstraße. Der denkmalgeschützte Chamissoplatz mit seinem grünen Zentrum und die ruhigen Altbauzeilen prägen das Quartier ebenso wie die nahe Bergmannstraße – eine der beliebtesten Flaniermeilen Berlins. Hier reihen sich Cafés, Restaurants, Boutiquen und die Marheineke-Markthalle aneinander. Historische Friedhöfe, der Südstern und eine gute Anbindung runden das Bild ab.

Willibald-Alexis Street lies in the Bergmannkiez, a lively Kreuzberg neighbourhood nestled between Chamissoplatz and Bergmannstraße. The protected Chamissoplatz, with its green square and quiet historic buildings, shapes the area just as much as nearby Bergmannstraße – one of Berlin's most popular promenades. Lined with cafés, restaurants, boutiques and the Marheineke Market Hall, the area also features historic cemeteries, Südstern station and excellent public transport connections.





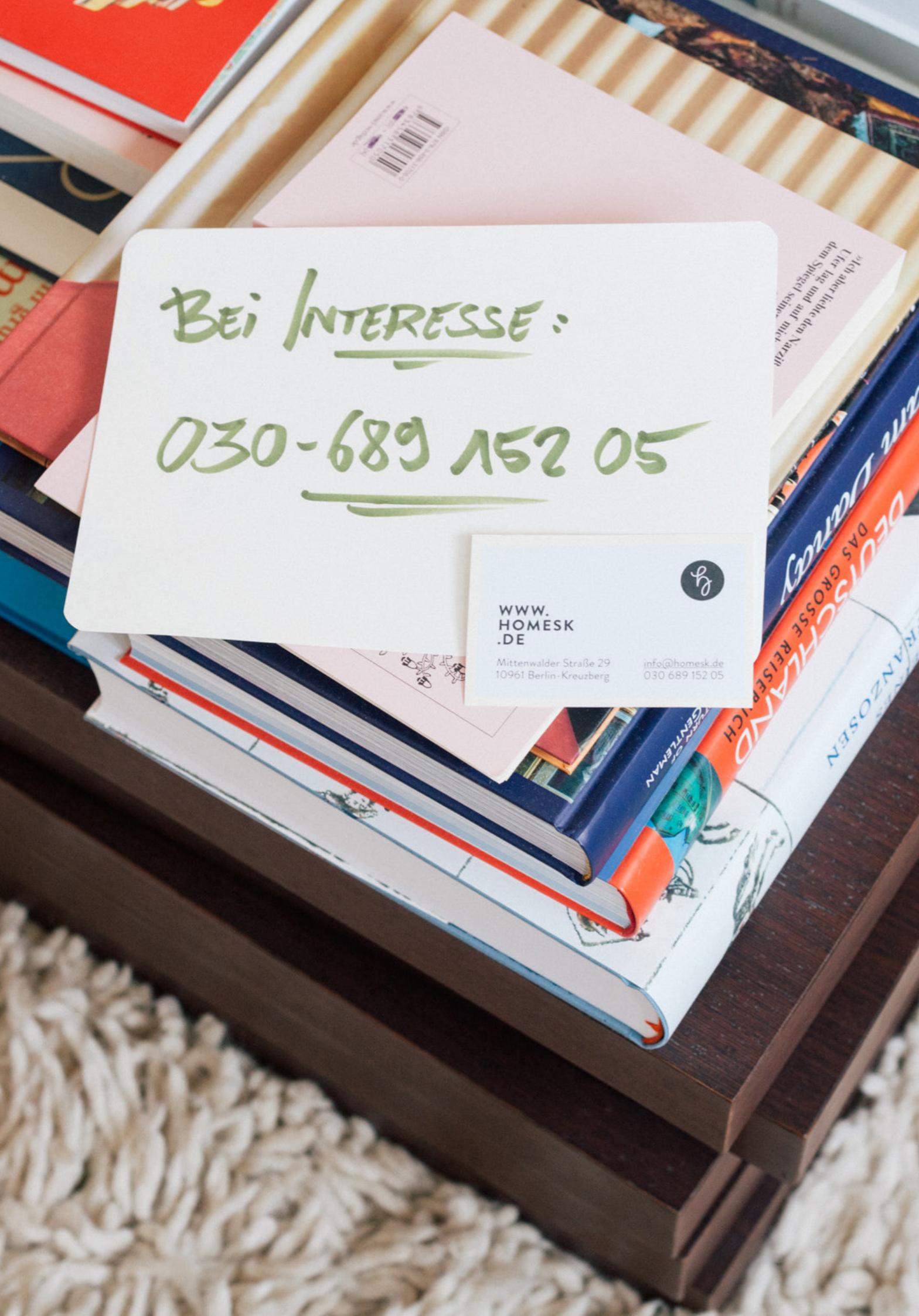
WOHNEN IST,
WO DIE WOHNUNG IST

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

STADTZENTRUM
3,3 km

AUTOBAHN 2,0 km **FLUGHAFEN** 10,2 km

U-BAHNHOF 545 m
S-BAHNHOF 1467 m
BUS- & TRAMSTATION 544 m
REGIONALBAHN 2223 m
KRANKENHAUS 1281 m
SCHULE 794 m
KINDERBETREUUNG 176 m



§

AGB

MUSS LEIDER SEIN

Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte der Verkäufer- bzw. Vermieterseite zugrunde. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung. Wir empfehlen daher, die für Sie wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss zu überprüfen.

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

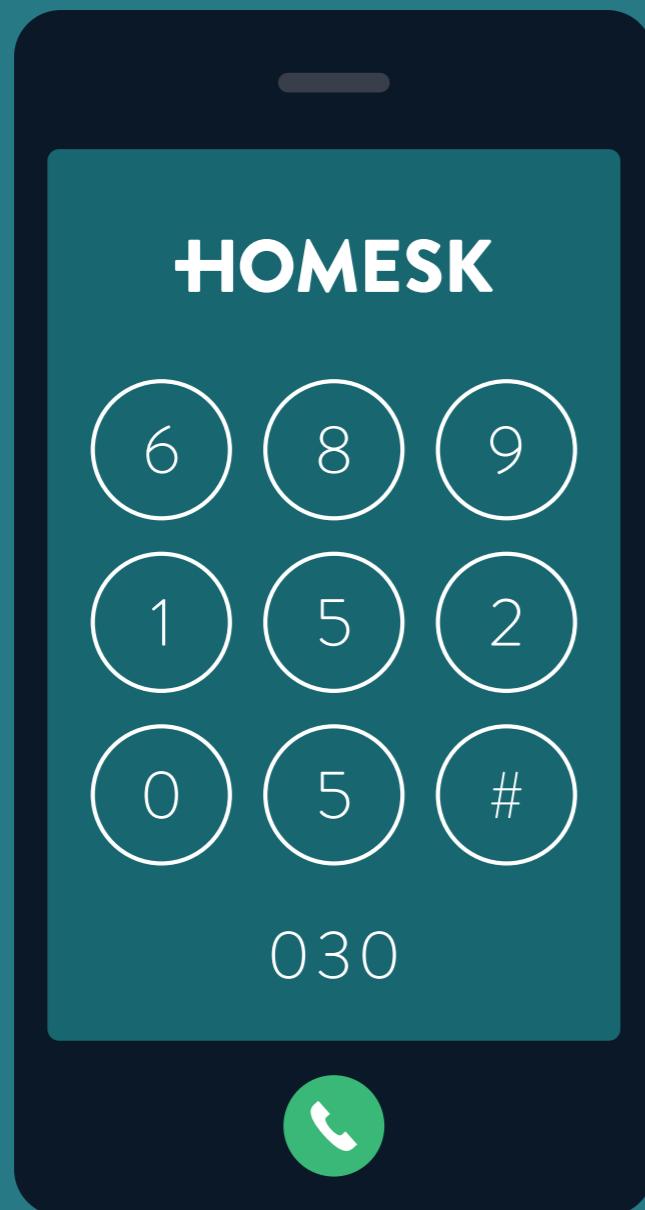
§ 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter : <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



SUCHAUFTRAG

ÜBER UNS
IN KURZFORM



KOMMEN, UM ZU BLEIBEN

HOMESK GmbH
www.homesk.de

info@homesk.de
030 68 91 52 05

Mittenwalder Straße 29
10961 Berlin-Kreuzberg

HOMESK

DOCH NICHT DAS, WAS DU SUCHST?

Sag uns was du suchst
und wir finden deine Wohnung.
Suchauftrag auf homesk.de



VIELEN DANK



HOMESK

IMMOBILIENAGENTUR

WWW.HOMESK.DE



INFO@HOMESK.DE

030 - 689 152 05