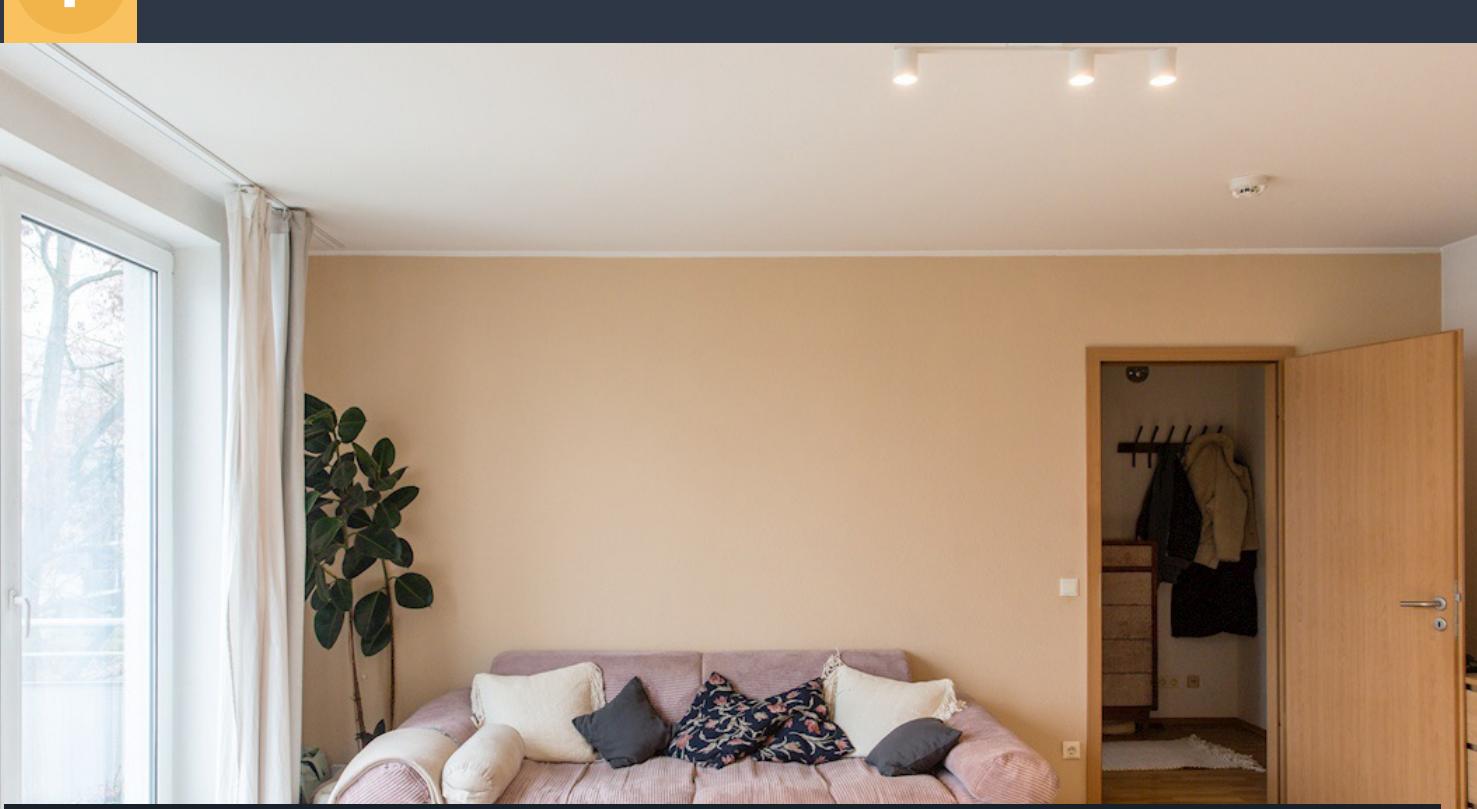




Kommen, um zu bleiben



DER KLEINE RUNDGANG

# HOMESK MAGAZIN

**Krachtstraße 15**  
10245 BERLIN-FRIEDRICHSHAIN

2 Zimmer ca. 55,73 m<sup>2</sup>  
Etagenwohnung



WEBLINK

360° RUNDGANG



DER ERSTE EINDRUCK

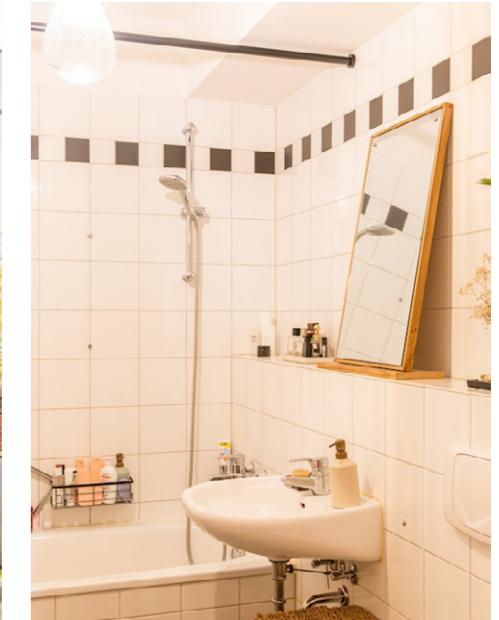
# Zuhause ist, wo du dich wiederfindest.



16 Wohnzimmer



20 Balkon



32 Badezimmer

## INHALT

**5 VORWORT**

Komm doch rein

**6 HARTE FAKTEN**

Daten und Grundriss

**8 ZIMMER FÜR ZIMMER**

Die beste Erstbesichtigung

**40 NACHBARSCHAFT**

Direkt in deiner Nähe

**42 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



HOMESK VORWORT

## HEREINSPAZIERT

Willkommen in der Krachtstraße 15 – im charmanten Herzen der Halbinsel Stralau in Berlin-Friedrichshain. In diesem gepflegten Mehrfamilienhaus von 2001 befindet sich im dritten Obergeschoss eine rund 55,73 m<sup>2</sup> große Wohnung mit klassischer 2-Zimmer-Aufteilung. Das Wohnzimmer öffnet sich zum Balkon in nordwestlicher Ausrichtung – ideal für einen ruhigen Feierabend in der Abendsonne. Die separate Küche, das ruhig gelegene Schlafzimmer sowie ein Wannenbad vervollständigen den durchdachten Schnitt. Ein Kellerraum im Sondereigentum rundet das Angebot ab. Die Wohnung ist seit 2022 vermietet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand – solide Grundlage für Ihr Investment oder nächsten Schritt im urbanen Leben.

Welcome to Krachtstrasse 15 – nestled in the desirable peninsula of Stralau in Berlin-Friedrichshain. Located on the third floor of a well-kept condominium building from 2001, this approximately 55.73 m<sup>2</sup> apartment features a classic 2-room layout. The living room connects to a northwest-facing balcony – perfect for a relaxed evening bath in the sunset. A separate kitchen, a quietly located bedroom and a bathroom with bathtub complete the thoughtful floor plan. A private cellar room is included. Leased since 2022 and maintained in excellent condition, this apartment represents a sound foundation for your investment or next chapter in urban living.



## HARTE FAKTEN

# Krachtstraße 15

10245 BERLIN - FRIEDRICHSHAIN

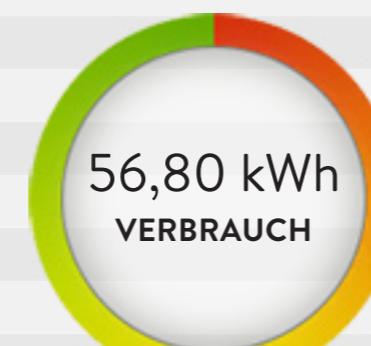
**2**  
ZIMMER**ca. 55,73 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE**240.000 €**  
ANGEBOTSPREIS**3 von 4**  
ETAGEVERMIETET SEIT  
**01.05.2022**

## KOSTEN

Angebotspreis	240.000 €
Hinweis	Dies ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage auch steigen kann.
Hausgeld	296,00 € (davon 231,45 € umlagefähig)
Rücklagen	137.471,39€ (Stand: 31.12.2023)
Aktuelle Nettokaltmiete	612,00 €/mtl. - 7.344,00 €/jahr.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. 19,00 % MwSt. vom tatsächlich notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

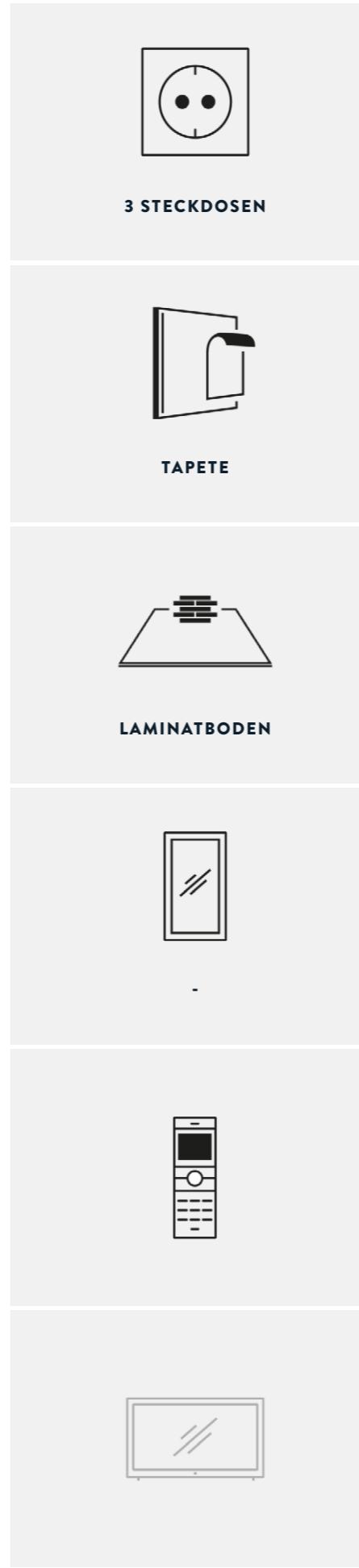
## ALLGEMEINE INFOS

Einheitstyp	Etagenwohnung
Baujahr	2001
Modernisierung	-
Lage	Vorderhaus
Denkmalschutz	Nein
Milieuschutzgebiet	Nein
Aufzug	Ja
KFZ-Stellplatz	Nein
Keller	Ja, im Sondereigentum
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Fernwärme
Ausstellungsdatum Energieausweis	30.04.2019
Grundlage	EnEV 2014



Energieeffizienzklasse: B





Fläche ca. 3 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 263 cm

Helligkeit ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

ZIMMER FÜR ZIMMER

## EINGANGSBEREICH

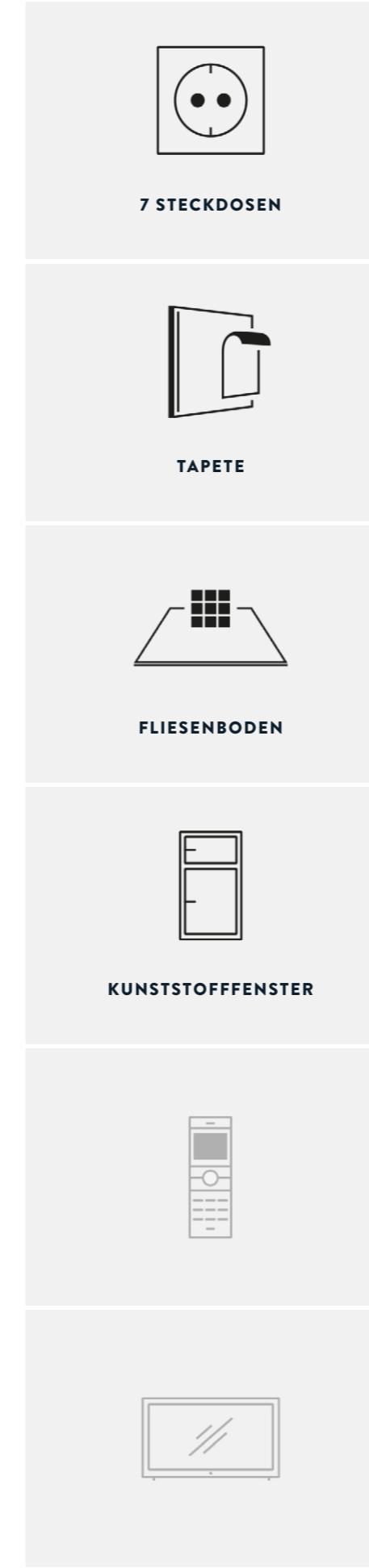
Der ca. 3 m<sup>2</sup> große Eingangsbereich empfängt mit weiß gestrichenen Wänden, Laminatboden und einer Deckenhöhe von etwa 2,63 m. Eine praktische Garderobenablage und Stauraum schaffen Ordnung auf kleinem Raum. Die Gegensprechanlage sorgt für Sicherheit, die Klingel lässt sich bei Bedarf deaktivieren.

*The entrance area measures approx. 3 sqm and features white-painted walls, laminate flooring, and a ceiling height of around 2.63 m. A practical coat rack and storage solution keep things tidy. The intercom provides security, and the doorbell can be deactivated if desired.*



GEGENSPRECHANLAGE





**Fläche ca. 8 m<sup>2</sup>**

**Höhe ca. 263 cm**

**Helligkeit** ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

ZIMMER FÜR ZIMMER

## KÜCHE

Die gepflegte Einbauküche ist mit einem elektrischen 4-Zonen-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühler ausgestattet. Anschlüsse für Geschirr- und Waschmaschine sind vorhanden. Sieben Steckdosen bieten flexible Nutzung. Durch die Kunststofffenster fällt helles Tageslicht – ideal für einen funktionalen und zugleich freundlichen Küchenalltag.

*This well-kept fitted kitchen features a four-zone electric cooktop, oven, dishwasher, fridge, and freezer. Connections for a dishwasher and washing machine are in place. Seven power outlets allow for flexible use. Sunlight pours through the plastic-framed windows, creating a bright, practical space ideal for everyday cooking and living.*



## Einbauküche



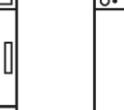
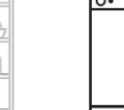
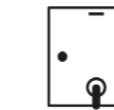
ELEKTRIZITÄT

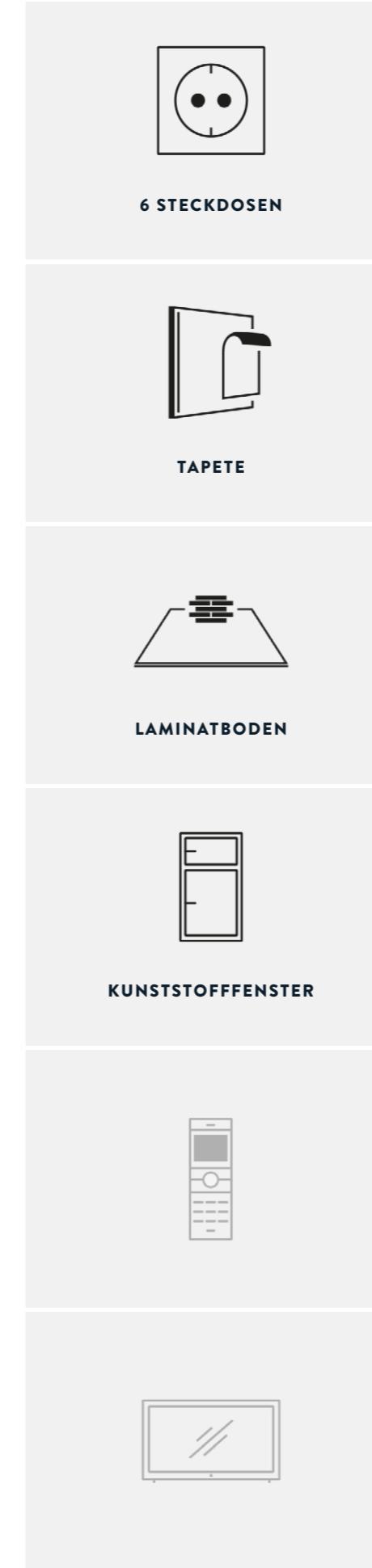


HOLZPLATTE 60CM



4 KOCHFELDER





**Fläche ca. 23 m<sup>2</sup>**

**Höhe ca. 263 cm**

**Helligkeit** ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

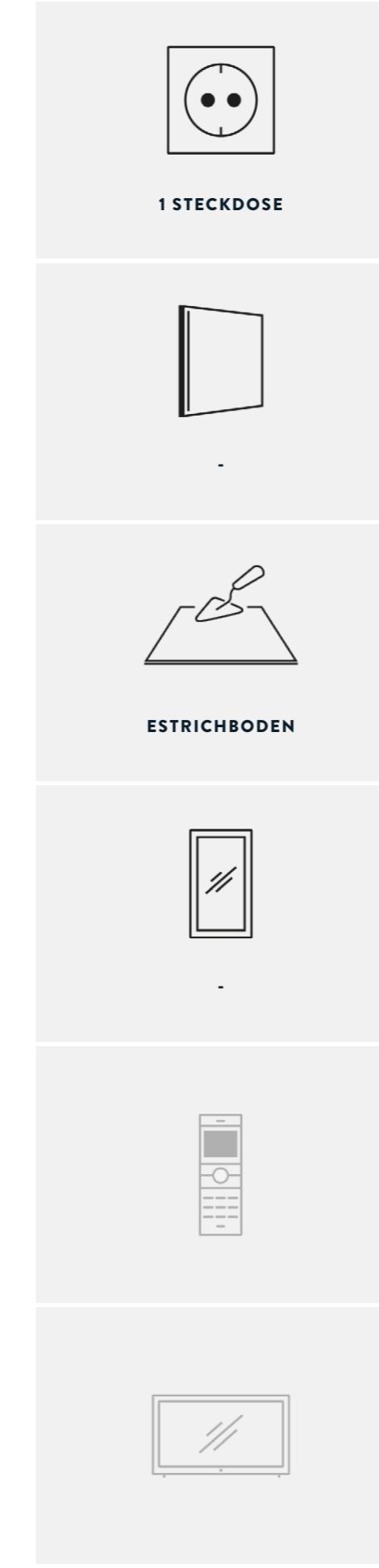
ZIMMER FÜR ZIMMER

## WOHNZIMMER

Mit ca. 23 m<sup>2</sup>, 2,63 m Deckenhöhe und einer breiten Fensterfront mit Balkonzugang präsentiert sich das Wohnzimmer lichtdurchflutet und freundlich. Die Sonne fällt durch große Kunststofffenster tief in den Raum und unterstreicht den klaren Charakter. Weiß gestrichene Wände, Laminatboden und sechs Steckdosen sorgen für Alltagstauglichkeit mit Stil.

Covering approx. 23 sqm with a 2.63 m ceiling and wide windows opening onto the balcony, the living room is bathed in natural light. Sunlight pours through the large plastic-framed windows, highlighting the space's clean and welcoming feel. White-painted walls, laminate flooring, and six power outlets combine everyday function with subtle style.





Fläche ca. 5 m<sup>2</sup>

Höhe -

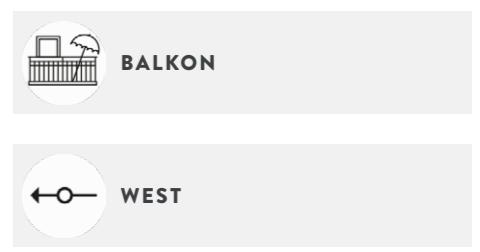
Helligkeit ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

ZIMMER FÜR ZIMMER

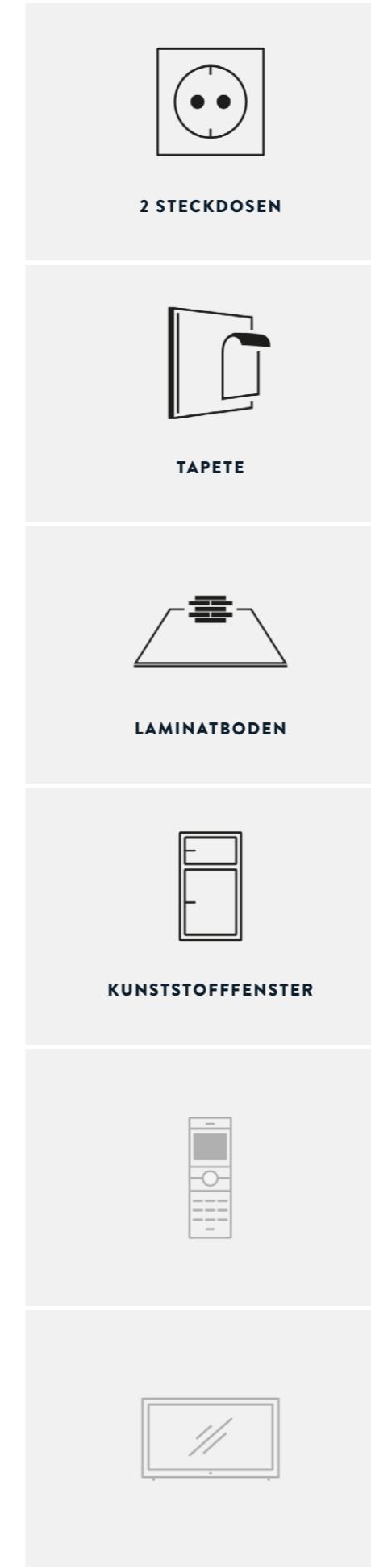
## BALKON

Der ca. 5 m<sup>2</sup> große Balkon in Westausrichtung öffnet sich zum ruhigen Hinterhof – ideal für sonnige Stunden ab Mittag bis in den Abend. Der Estrichboden sorgt für eine schlichte, robuste Basis. Eine Steckdose ist vorhanden. Dank der geschützten Lage und der hellen Lichtverhältnisse lädt der Außenbereich zum entspannten Verweilen ein.

*The west-facing balcony spans approx. 5 sqm and overlooks a quiet inner courtyard – perfect for enjoying the sun from midday into the evening. The screed floor offers a simple, durable surface. One power outlet is available. With its sheltered position and bright natural light, this outdoor space is made for relaxed moments.*







Fläche ca. 9 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 263 cm

Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

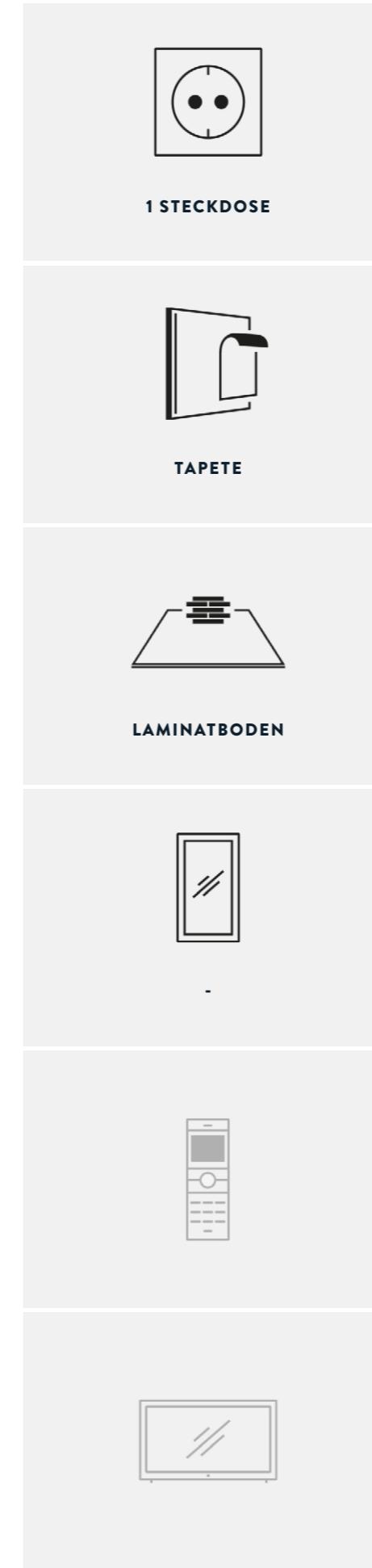
ZIMMER FÜR ZIMMER

## SCHLAFZIMMER

Rund 9 m<sup>2</sup> bieten im Schlafzimmer einen ruhigen Rückzugsort mit klarer Raumwirkung. Durch die Kunststofffenster fällt helles Sonnenlicht direkt auf den Laminatboden und bringt Wärme in den kompakten Raum. Weiß gestrichene Wände und eine Deckenhöhe von ca. 2,63 m schaffen Offenheit. Zwei Steckdosen stehen zur Verfügung – klein, aber mit Charakter.

*With approx. 9 sqm, the bedroom offers a calm retreat with a clear spatial feel. Sunlight pours through plastic-framed windows, warming the laminate floor and adding brightness to the compact space. White-painted walls and a ceiling height of around 2.63 m provide a sense of openness. Two power outlets are available – small in size, full of character.*





Fläche ca. 1 m<sup>2</sup>

Höhe ca. 263 cm

Helligkeit ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

ZIMMER FÜR ZIMMER

## INNENFLUR

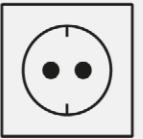
Mit ca. 1 m<sup>2</sup> bildet der Innenflur den zentralen Übergang zwischen Wohnzimmer und Bad. Laminatboden und eine Deckenhöhe von ca. 2,63 m sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. Eine Steckdose ist vorhanden. Perfekt geeignet für ein schmales Regal oder eine kleine Ablage.

Measuring approx. 1 sqm, the inner hallway connects the living room and bathroom. Laminate flooring and a ceiling height of around 2.63 m create a cohesive appearance. One power outlet is available. Ideal for a slim shelf or small storage unit.

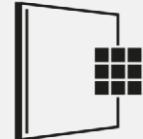


VIDEOSPRECHANLAGE





1 STECKDOSE



FLIESEN



FLIESENBODEN



ZIMMER FÜR ZIMMER

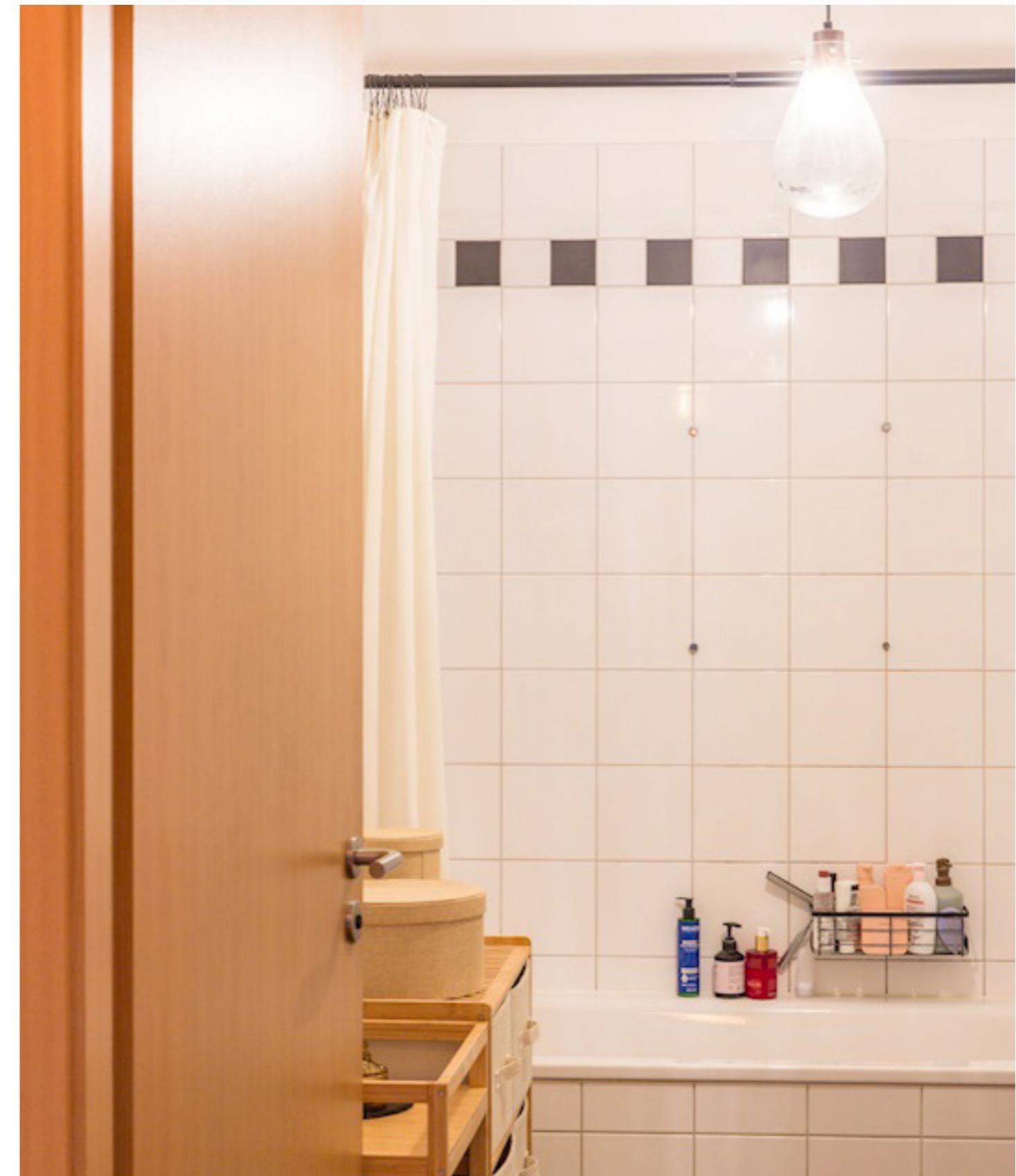
## BADEZIMMER

Fläche ca. 5 m<sup>2</sup> | Höhe ca. 263 cm

Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

Das rund 5,67 m<sup>2</sup> große Bad mit 2,63 m Höhe bietet einen klaren, funktionalen Rahmen. Die Wanne schafft entspannte Momente, das wandhängende WC hält den Raum leicht. Praktisch: ein eigener Platz für die Waschmaschine. Eine Lüftung übernimmt die Frischluftversorgung, da kein Fenster vorhanden ist.

The approx. 5.67 m<sup>2</sup> bathroom with a 2.63 m ceiling keeps a clear, functional profile. A bathtub offers relaxed routines, while the wall-hung toilet keeps the space light. Practical: a dedicated spot for a washing machine. A ventilation provides fresh air without a window.



## BADEZIMMER



BADEWANNE

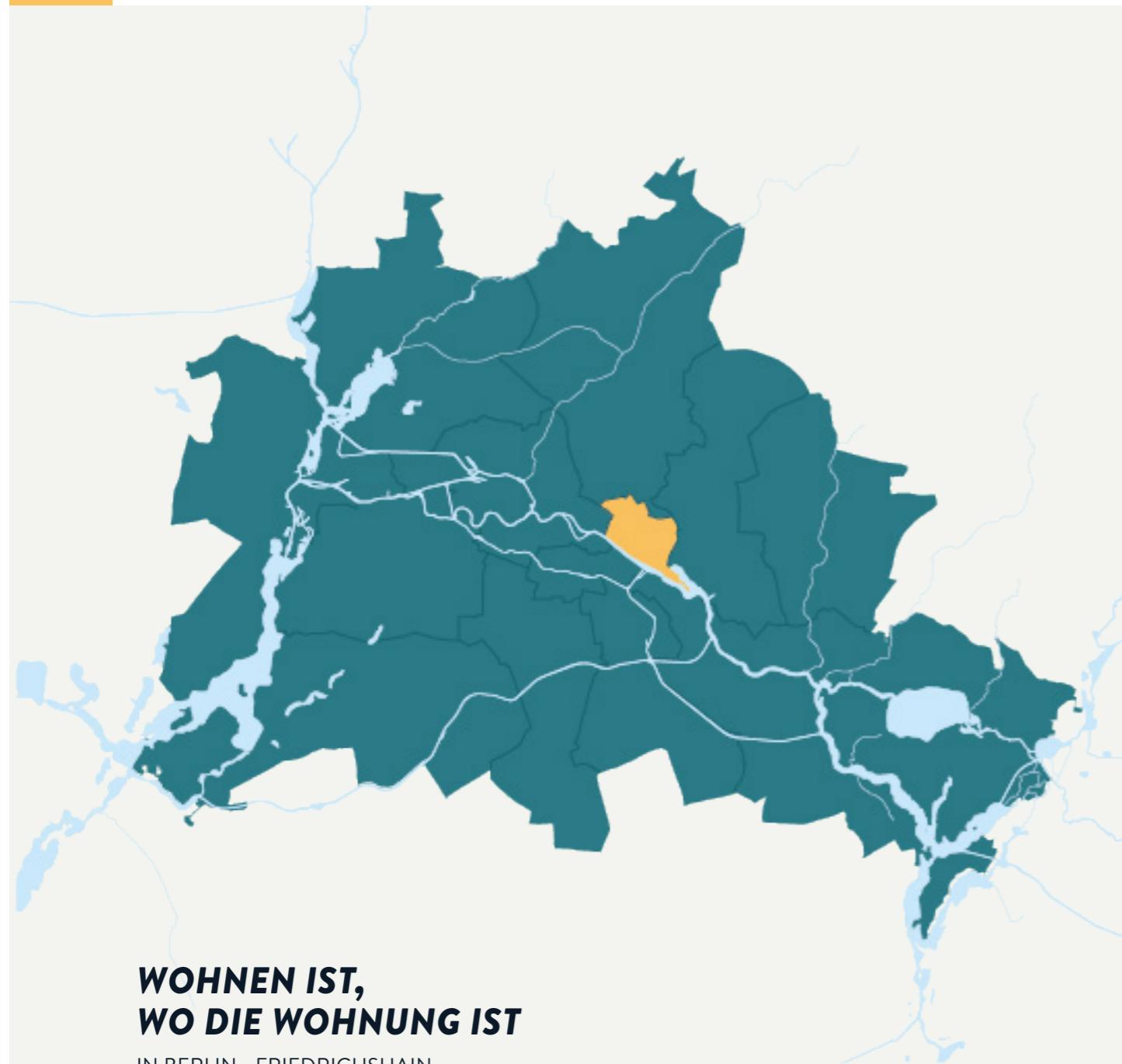


-



WASCHBECKEN





## WOHNEN IST, WO DIE WOHNUNG IST

IN BERLIN - FRIEDRICHSHAIN

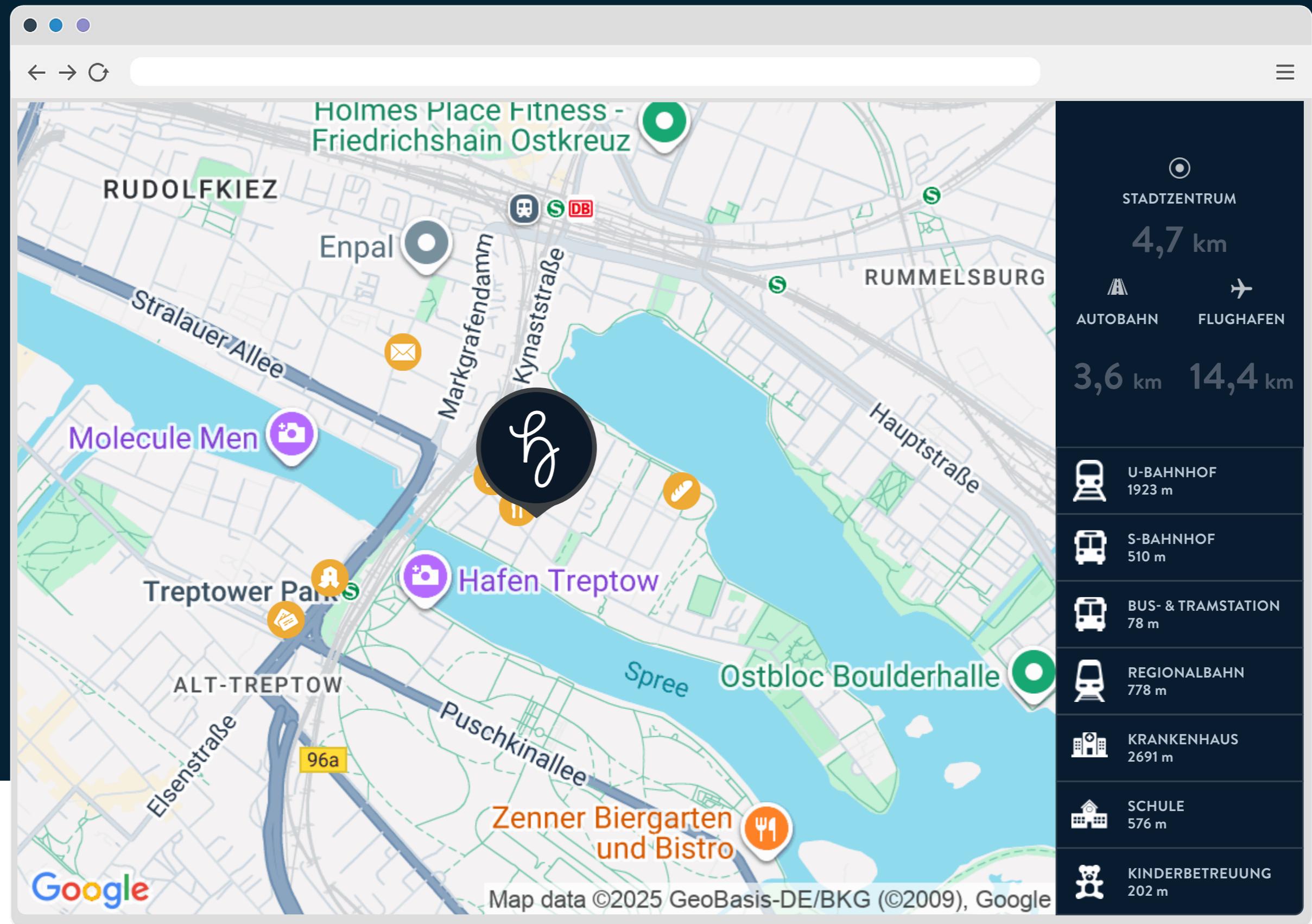
Zwischen Wasser und Weite liegt die Krachtstraße auf der Halbinsel Stralau – ruhig, naturnah und doch mitten in Berlin-Friedrichshain. Die Nachbarschaft lebt vom Wechselspiel aus gewachsener Kiezstruktur, moderner Architektur und kreativer Szene. Entlang der Spree und Rummelsburger Bucht laden Uferwege zum Innehalten ein. Cafés, kleine Ateliers und Kulturorte sorgen für lebendige Impulse. Der Bahnhof Ostkreuz verbindet Stralau bequem mit der ganzen Stadt.

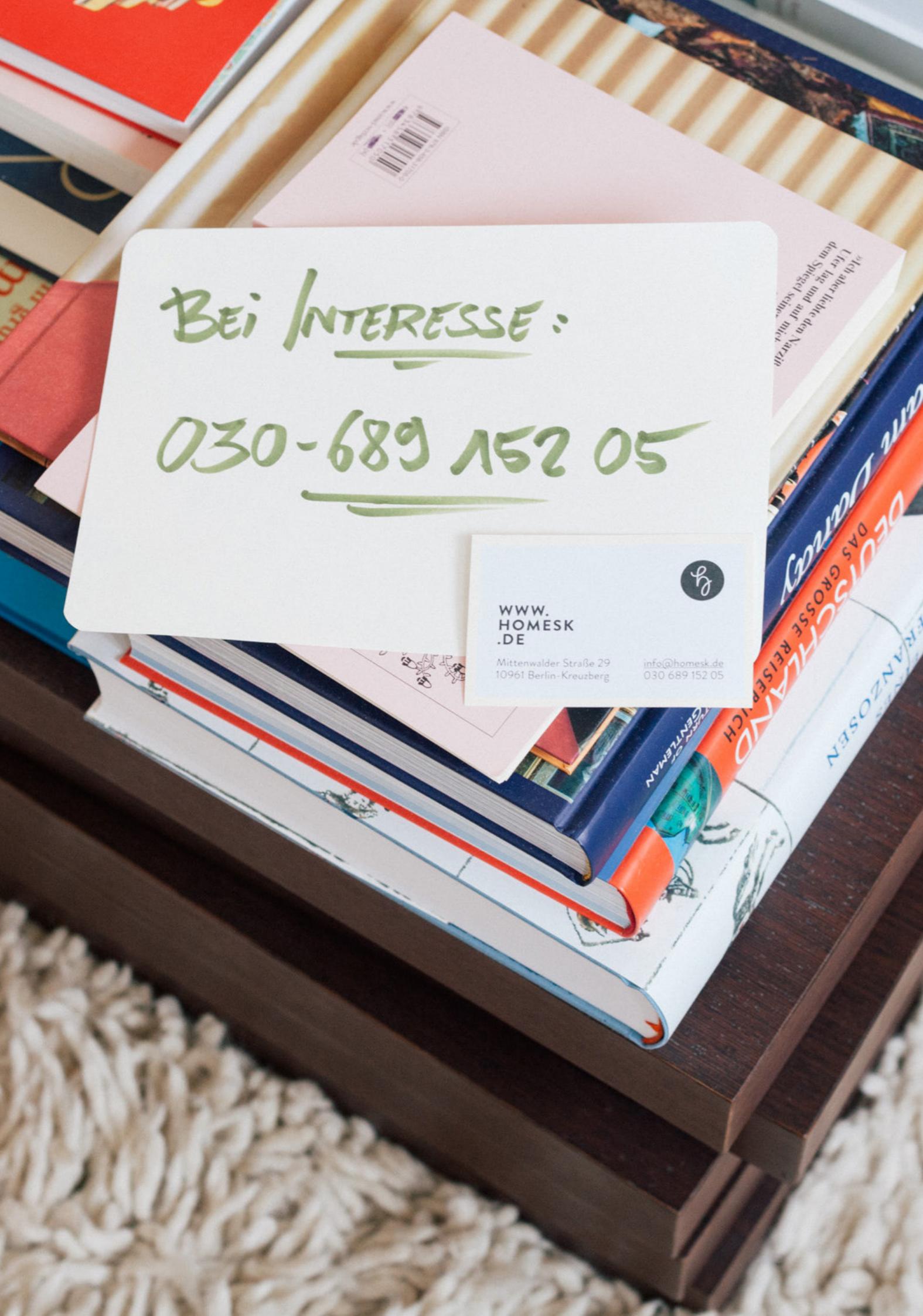
*Set between water and wide open skies, Krachtstraße lies on the Stralau peninsula – peaceful, green, yet right in the heart of Berlin-Friedrichshain. The neighbourhood thrives on contrasts: established charm meets modern architecture and a creative spirit. Strolling paths along the Spree and Rummelsburger Bucht invite quiet moments. Independent cafés, studios and cultural spots add local flair. Ostkreuz station ensures quick connections across the city.*





WOHNEN IST,  
WO DIE WOHNUNG IST





## §

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.

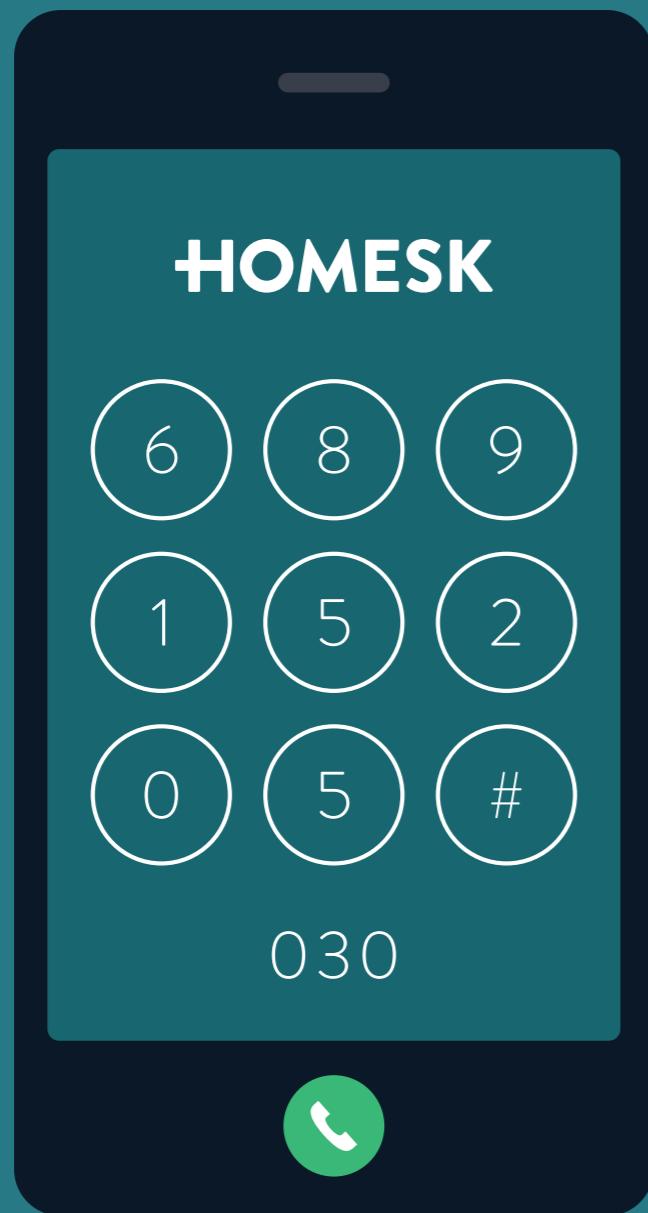
## § 7 Verbraucherschlichtungsstelle

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](http://www.homesk.de)

[info@homesk.de](mailto: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](http://homesk.de)



VIELEN DANK



# HOMESK

IMMOBILIENAGENTUR  
**WWW.HOMESK.DE**



**INFO@HOMESK.DE**  
**030 - 689 152 05**