

EXPOSÉ

INDIVIDUELLE FABRIK-LOFTS IN
HISTORISCHEM BACKSTEINGEBÄUDE NAHE VIKTORIAPARK

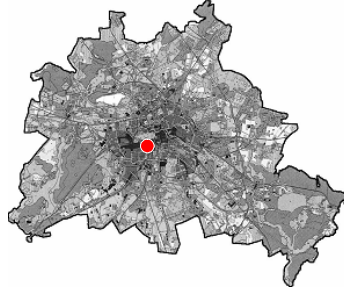


YORCKSTRASSE 59
10965 BERLIN - KREUZBERG

NEW "YORCK" LOFTS

selectberlin properties
Budapester Str. 5 • 10787 Berlin
Tel.: 030 / 260 600 • Fax: 030 / 260 60 100
info@selectberlin.de • www.selectberlin.de

INDIVIDUELLE FABRIK-LOFTS IN HISTORISCHEM
BACKSTEINGEBÄUDE NAHE VIKTORIAPARK
YORCKSTRASSE 59
10965 BERLIN – KREUZBERG



LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

Mit seiner gewachsenen Struktur, zahlreichen Cafes, guten Restaurants, der ausgezeichneten Nahversorgung und einer optimalen Verkehrsanbindung gehört das Viertel zwischen Yorckstrasse, Viktoriapark und Bergmannstrasse mittlerweile zu den bevorzugten City-Wohnlagen. Der Viktoriapark mit seinem 66 Meter hohen (Kreuz-) Berg, der dem Bezirk seinen Namen gab, bildet das grüne Herz des Viertels und liegt nur wenige hundert Meter entfernt.



Ansicht Hofseite



Ansicht Haupteingang

Einverstanden, die Yorckstraße mag auf den allerersten Blick nicht der üblichen und ruhigen Eigentumswohnungslage entsprechen - jedoch: liegt dieses Areal mit seinem historischen Backsteingebäude aus dem Jahre 1896 und den wirklich authentischen Fabriklofts in absolut ruhiger Hoflage, abseits jeglichen Lärms der Yorckstraße. Der balkonseitige Blick ruht dabei komplett gen Süden auf einem weiteren, charmanten Fabrikgebäude aus Backstein in ausreichender Entfernung, der zweite Blick auf dem dazwischen liegenden Grün, und spätestens hier wird schon das „New York-Feeling“ geweckt, welches sich bei näherer Betrachtung der Details und der geplanten

Ausstattung des absolut aus dem üblichen Rahmen fallenden Objektes noch verstärkt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Lage wird der ca. 32 ha (!) große „Gleisdreieck-Park“ sein, der direkt vis-à-vis des Grundstücks Yorckstraße 59 entstehen und über eine denkmalgeschützte Fußgängerbrücke erschlossen werden soll. Diese imposante Parkanlage wird eine Bewaldung sowie diverse öffentliche Sport- und Freizeiteinrichtungen umfassen. Die erforderlichen Beschlüsse dieses außergewöhnlichen Projektes sind seitens des Berliner Senats erfolgt, die entsprechenden Geldmittel liegen bereits parat und daher kann die Ausführung (2006 bis ca. 2008) als gesichert angesehen werden.



Die Seitenstraßen des Viertels zwischen Viktoriapark, Marheinekeplatz und Yorckstraße haben sich gerade in den letzten Jahren zum Trend entwickelt und bieten einen vielfältigen Mix aus engagierter Gastronomie (Bar Centrale, ETA Hoffman, Osteria No.1 etc.) sowie kleinen Geschäften, Feinkostläden und Supermärkten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: über den U- und S-Bahnhof Yorckstraße (S2, S25, U7), den U-Bahnhof Mehringdamm (U6, U7) sowie diverse Buslinien (M19) bestehen direkte Verbindungen in das gesamte Stadtgebiet.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Große Dimensionen, solide Konstruktion, Original-Kappendecken in einer lichten Höhe von ca. 3,85 m bis 4,50 m sowie teilweise freiliegende Backsteinwände und vorhandene, historische Stahlelemente prägen die hier zum Verkauf stehenden dreizehn Lofts mit individuellen Grundrissen. Die offene Bauweise des Gebäudes bietet dem Erwerber dabei ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit bei der räumlichen Aufteilung der ca. 225 m² bis ca. 250 m² großen Wohnflächen.

Das Raumschema, d.h. die Anzahl und Anordnung der Schlaf- und Funktionsräume, können ganz den persönlichen Anforderungen der künftigen Nutzer angepasst werden. Auch bei Farben und Materialien im Sanitär- und Küchenbereich kann noch gewählt werden.

Neben der kompletten Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen werden die Lofts mit neuen - teilweise bodentiefen (Balkonelementen) - isolierverglasten Fenstern mit Metallrahmen ausgestattet, um den Industriecharakter zu bewahren. Aus diesem Grund erhalten auch die Fußböden einen industriell wirkenden Estrichbelag. Die vorgehängten Stahlgerüst-Balkone (5,50 m bzw. 8,00 m x 2,00 m groß) werden mit witterungsbeständigem Holzbelag (Bangkirai-Plantagenholz) beplankt. Zwei schlüsselgesteuerte Aufzugsanlagen sorgen für eine Erschließung der Einheiten mit direktem Zugang zu den Lofts.



Alle Lofteinheiten werden mit einer Video-Gegensprechanlage versehen, die Bäder erhalten hochwertige Installationen und Armaturen und die Einheiten werden per Gaszentralheizung beheizt. Bei Interesse können die originalen, noch gut funktionierenden vorhandenen Radiatoren erhalten werden. Das Erdgeschoss-Loft (WE01) erhält ein Sondernutzungsrecht für den entstehenden großzügigen (ca. 275 m²) und in dieser Lage seltenen Gartenbereich.

Selbstverständlich wird auch das Gemeinschaftseigentum auf eine Art und Weise saniert, dass der vorhandene Fabrik- und altersbedingte Charakter erhalten bleibt. Im Erdgeschoss des Seitenflügels entstehen mehrere Garagenstellplätze mit ferngesteuerten, elektrischen Toren für die Bewohner des Hauses (Kaufpreis pro Garage/Stellplatz: € 10.000,-). Der Baubeginn erfolgt im März 2006 bei Fertigstellung im Herbst 2006.



Obergeschoss mit Kappendecken



Dachgeschoss



Original Röhren-Radiator



Schmiedeeiserne Geländer



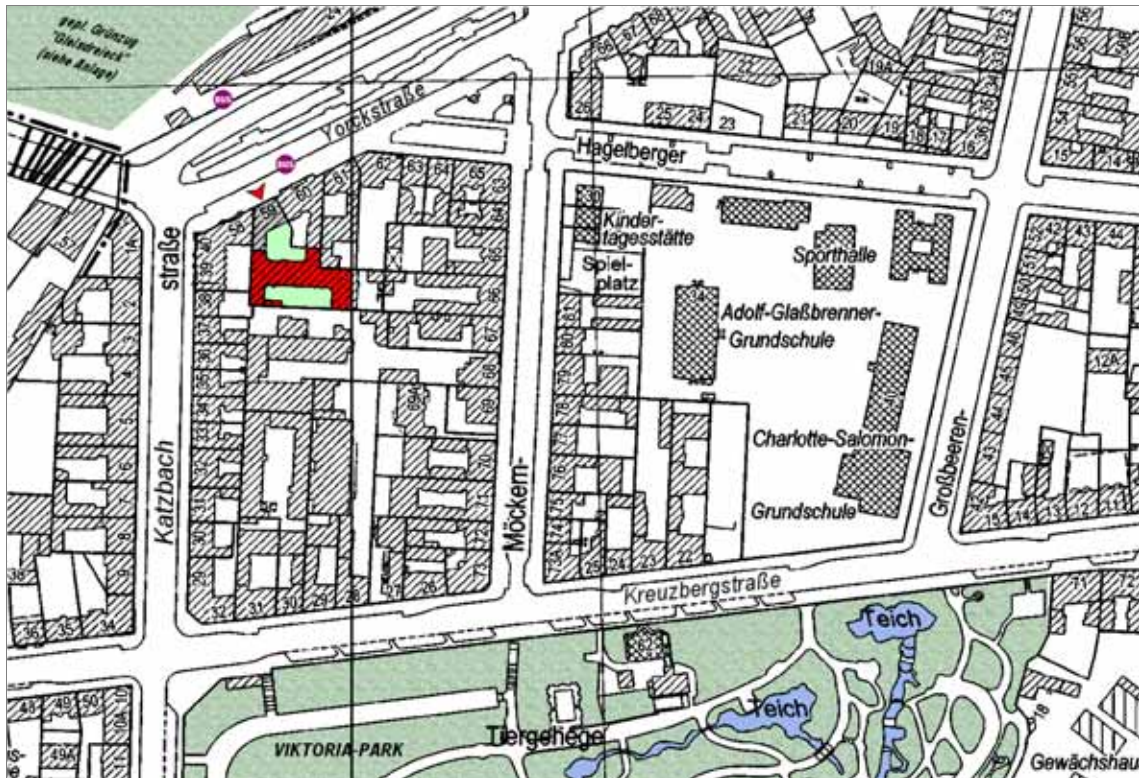
Badezimmer Ausführungsbeispiel



Badezimmer Ausführungsbeispiel



Auszug aus dem Stadtplan



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Einheit	Lage	Wohnfläche netto	Balkon	Wohnfläche gesamt *	Wohngeld ca.**	Kaufpreis
WE 1	VH EG links	207,00 m ²	40,00 m ²	227,00 m ²	533,45 €	- reserviert -
WE 2	VH 1. OG links	242,00 m ²	11,00 m ²	247,50 m ²	581,63 €	385.000,- €
WE 3	VH 1. OG mitte	227,00 m ²	16,00 m ²	235,00 m ²	552,25 €	365.000,- €
WE 4	VH 1. OG rechts	246,00 m ²	11,00 m ²	251,50 m ²	591,03 €	390.000,- €
WE 5	VH 2. OG links	242,00 m ²	11,00 m ²	247,50 m ²	581,63 €	405.000,- €
WE 6	VH 2. OG mitte	227,00 m ²	16,00 m ²	235,00 m ²	552,25 €	385.000,- €
WE 7	VH 2. OG rechts	246,00 m ²	11,00 m ²	251,50 m ²	591,03 €	415.000,- €
WE 8	VH 3. OG links	242,50 m ²	11,00 m ²	248,00 m ²	582,80 €	420.000,- €
WE 9	VH 3. OG mitte	228,50 m ²	16,00 m ²	236,50 m ²	555,78 €	400.000,- €
WE 10	VH 3. OG rechts	246,50 m ²	11,00 m ²	252,00 m ²	592,20 €	430.000,- €
WE 11	VH 4. OG links	242,50 m ²	11,00 m ²	248,00 m ²	582,80 €	- reserviert -
WE 12	VH 4. OG mitte	228,50 m ²	16,00 m ²	236,50 m ²	555,78 €	407.500,- €
WE 13	VH 4. OG rechts	246,50 m ²	11,00 m ²	252,00 m ²	592,20 €	437.500,- €

* Balkonflächen mit 50% angerechnet, ** Wohngeld mit mtl. 2,35€/m² angesetzt

Die Kaufpreise verstehen sich für das im anliegenden Grundriss gezeigte Raumschema, ohne Möblierung und Kamin (Ausbau gemäß Baubeschreibung).
Veränderungen der Raumaufteilung bzw. Sonderwünsche sind gegen Aufpreis möglich.

COURTAGE

Dieses Angebot ist vertraulich zu behandeln und nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte verpflichtet Sie auch zur Weitergabe unserer Courtage- und Geschäftsbedingungen, welche Sie auf der Rückseite des Begleitschreibens finden. Alle Angaben beruhen auf Mitteilung des Verkäufers bzw. auf von diesem oder der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen - Irrtum und Auslassung sind daher vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung eine vom Käufer an uns zu zahlende Maklercourtage in Höhe von 6 % des Vertragswertes zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig wird.

- Grundriss Regelgeschoss -



EXPOSÉ YORCKSTRASSE 59 · 10965 BERLIN-KREUZBERG

- Grundriss Erdgeschoss -



EXPOSÉ YORCKSTRASSE 59 · 10965 BERLIN-KREUZBERG