Krefelder Quartier

im Westfälischen Viertel

Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten

Apartments and commercial units

Willkommen

Welcome

Die einzigartige Lage auf der Moabiter Insel im Westfälischen Viertel, die unmittelbare Nähe zum Tiergarten und der Spree sowie die interessante Historie des Kiezes machen diese Adresse zu einem besonders begehrten Wohnort in Berlin-Mitte. Dank der zentralen Verkehrsanbindung sind alle wichtigen Ziele der Stadt bequem und unkompliziert erreichbar, wodurch urbanes Leben und eine charmante, ruhige Atmosphäre auf harmonische Weise miteinander verbunden werden.

Genau hier, in der Krefelder Straße 3, befindet sich der zeitlose Altbau, der diesen einmaligen Charakter des Viertels treffend widerspiegelt.

The unique location on Moabit Island in the Westfälisches Viertel, the immediate proximity to Tiergarten and the Spree and the rich history of the neighborhood make this address a particularly desirable place to live in Berlin-Mitte. Thanks to the central transport links, all of the city‘s major destinations are easily and conveniently accessible, harmoniously combining urban living with a charming, tranquil atmosphere.

Right here, at Krefelder Strasse 3, is the timeless historical building that aptly reflects this unique character of the neighborhood.

Spree und Bundesratufer - 200 m entfernt

Gebäude und Architektur

Building & Architecture

Willkommen in der Krefelder Straße 3, einem klassischen Altbau, der um 1906 erbaut wurde und sich in einem gefragten Viertel in Berlin-Mitte befindet.

Das viergeschossige Gebäude präsentiert sich mit ansehnlicher Fassade, die den zeitlosen Charakter unterstreicht. Von innen überzeugt das Haus mit wunderschönen Altbaudetails: Ein stuckverzierter Eingangsbereich, hohe Decken und stilvolle Holzverzierungen an den Treppengeländern heißen Bewohner und Bewohnerinnen willkommen. Die kunstvolle Holzschnitzerei eines geflügelten Löwen im Eingangsbereich des Vorderhauses verleiht dem Gebäude eine einzigartige und repräsentative Note.

Welcome to Krefelder Strasse 3, a classic historical building built around 1906 and located in a sought-after neighborhood in Berlin-Mitte.

The four-storey building has a handsome façade that underlines its timeless character. On the inside, the house impresses with beautiful historical building details: a stucco entrance area, high ceilings and stylish wooden decorations on the banisters welcome residents. The artistic wood carving of a winged lion in the entrance area of the front building gives it a unique and prestigious touch.

Eingangsbereich Vorderhaus

Fakten

Facts

Das Gebäude umfasst insgesamt 24 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, welche durch zwei Haupttreppenhäuser im Vorder- und Hinterhaus erschlossen werden. Zusätzlich gibt es zwei Nebentreppenhäuser, die einen weiteren Zugang zu einzelnen Einheiten im Vorderhaus ermöglichen.

Jede Vorderhauswohnung besitzt eine Loggia und im 4. Obergschoss einen zusätzlichen Balkon. Die Wohnungen im Hinterhaus sollen im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen jeweils einen Balkon erhalten.*

The building comprises a total of 24 apartments and 3 commercial units, which are accessed via two main stairwells at the front and rear of the building. In addition, there are two side stairwells that provide further access to individual units.

Each apartment in the front building has a loggia and an additional balcony on the 4th floor. The apartments in the rear building will each be given a balcony as part of construction work.*

Erbaut um 1906
construction year

Etagen: KG - 4.OG
basement - 4th floor

27 Einheiten
total units

24 Wohnungen
apartments

Fläche: 54 - 141 m²
living area

2 - 5 Zimmer
rooms

3 Gewerbe
commercial units

Fläche: 33 - 81 m²
commercial area

1 - 4 Räume
rooms

* Der Balkonanbau ist abhängig von behördlichen Genehmigungen und kann aufgrund öffentlich rechtlicher Auflagen geändert werden oder gänzlich entfallen. Bitte beachten Sie hierzu die Regelungen des Kaufvertrages.

* The balcony extension is dependent on official approvals and can be changed or completely omitted due to public law requirements. Please refer to the provisions of the purchase contract.

Dachgeschoss:

Das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum durch den Ausbau des Dachgeschosses wird geprüft.

The development of the attic is being examined.

Kellergeschoss:

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die horizontalen Zu- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss sollen im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen erneuert werden.*

The building has a full basement. The horizontal supply and waste water pipes in the basement are to be renewed as part of the sale.

Heizung:

Jede Wohnung ist mit einer eigenen Gasetagenheizung ausgestattet. Der Verkäufer initiiert die Bildung einer Sonderumlage für die mögliche Umstellung auf eine moderne Heizungslösung (zentral- oder dezentral).*

Each apartment is equipped with its own gas heating system. The seller initiates the formation of a special allocation for the possible conversion to a modern heating solution (centralized or decentralized). *

* Bitte beachten Sie hierzu die Regelungen des Kaufvertrages.

* Please refer to the provisions of the purchase contract.

Fassade Innenhof

Straßenseitige Fassade

Wohnungen

Apartments

Die klassischen Altbauwohnungen in der Krefelder Straße 3 unterstreichen den historischen Charme des Hauses und überzeugen mit wunderschönen Altbaudetails wie hohen Decken, Stuckverzierungen, gut erhaltene originale Wohnungstüren, Holzdielen sowie Parkettböden.

Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 54 m² und 141 m², verteilt auf 2 bis 5 Zimmer. Jede Wohnung bietet genügend Raum für individuelle Lebensentwürfe – ob Einpersonenhaushalte, Paare, Wohngemeinschaften oder Familien.

The classic historical building apartments in Krefelder Strasse 3 emphasize the historic charm of the building and impress with beautiful historical building details such as high ceilings, stucco decorations, well-preserved original apartment doors, wooden floorboards and parquet floors.

The living areas vary between approx. 54 m² and 141 m², spread over 2 to 5 rooms. Each apartment offers enough space for individual lifestyles - whether single-person households, couples, shared flats or families.

Treppenhaus Vorderhaus

Musterwohnung

Vorderhaus:

Die großzügigen Vorderhauswohnungen bieten neben einem schönen Erker auch eine Loggia und im 4. Obergeschoss einen zusätzlichen Balkon mit Blick über die Krefelder Straße.

The spacious apartments in the front building have a beautiful bay window, a loggia and, on the 4th floor, an additional balcony with a view over Krefelder Strasse.

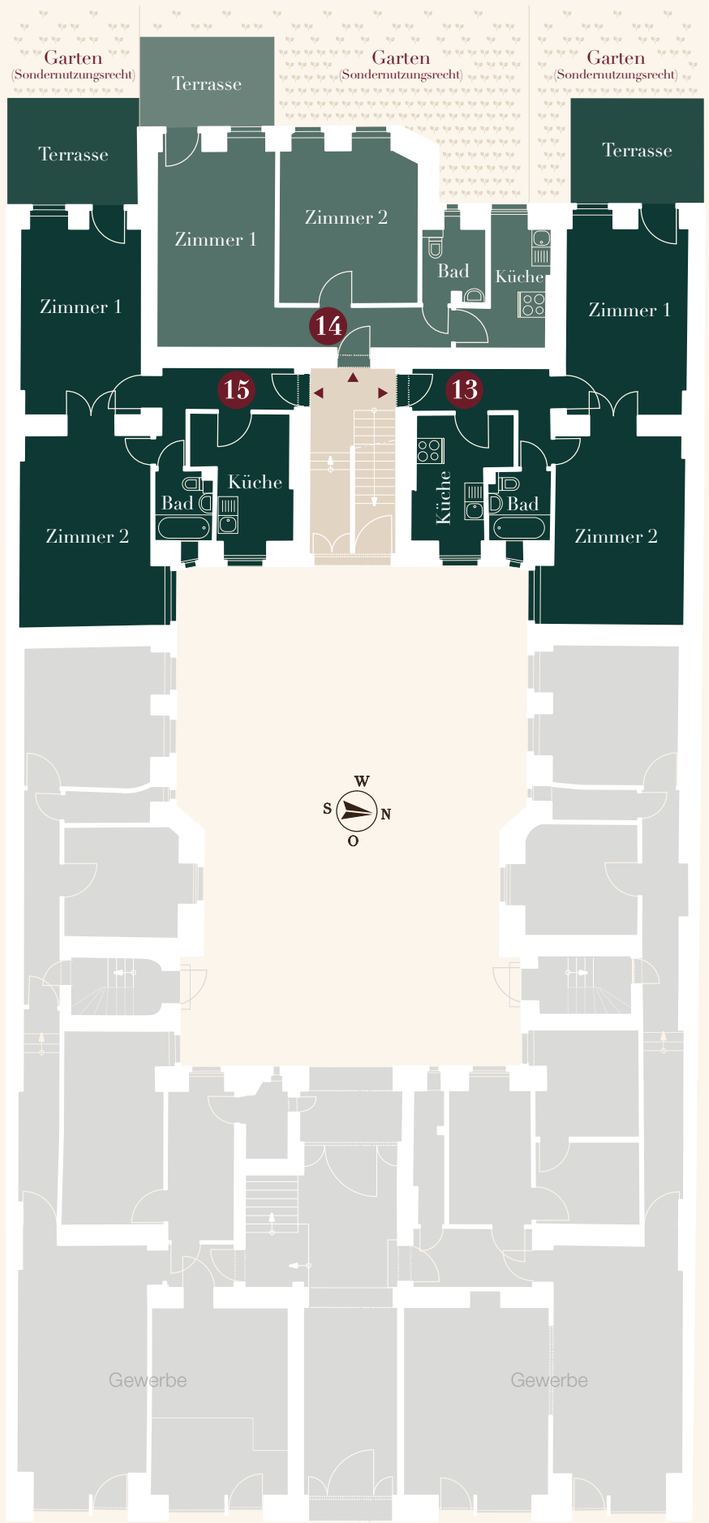
Hinterhaus:

Die kleineren Wohnungen im Hinterhaus bestechen mit ihrer ruhigen Ausrichtung zum Innen- und Hinterhof. Die Hinterhauswohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine eigene Terrasse mit Gartenbereich.

The smaller apartments in the rear building impress with their quiet orientation towards the inner and rear courtyards. The apartments on the first floor have their own terrace with garden area.

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft.

The units are sold in as-is condition.



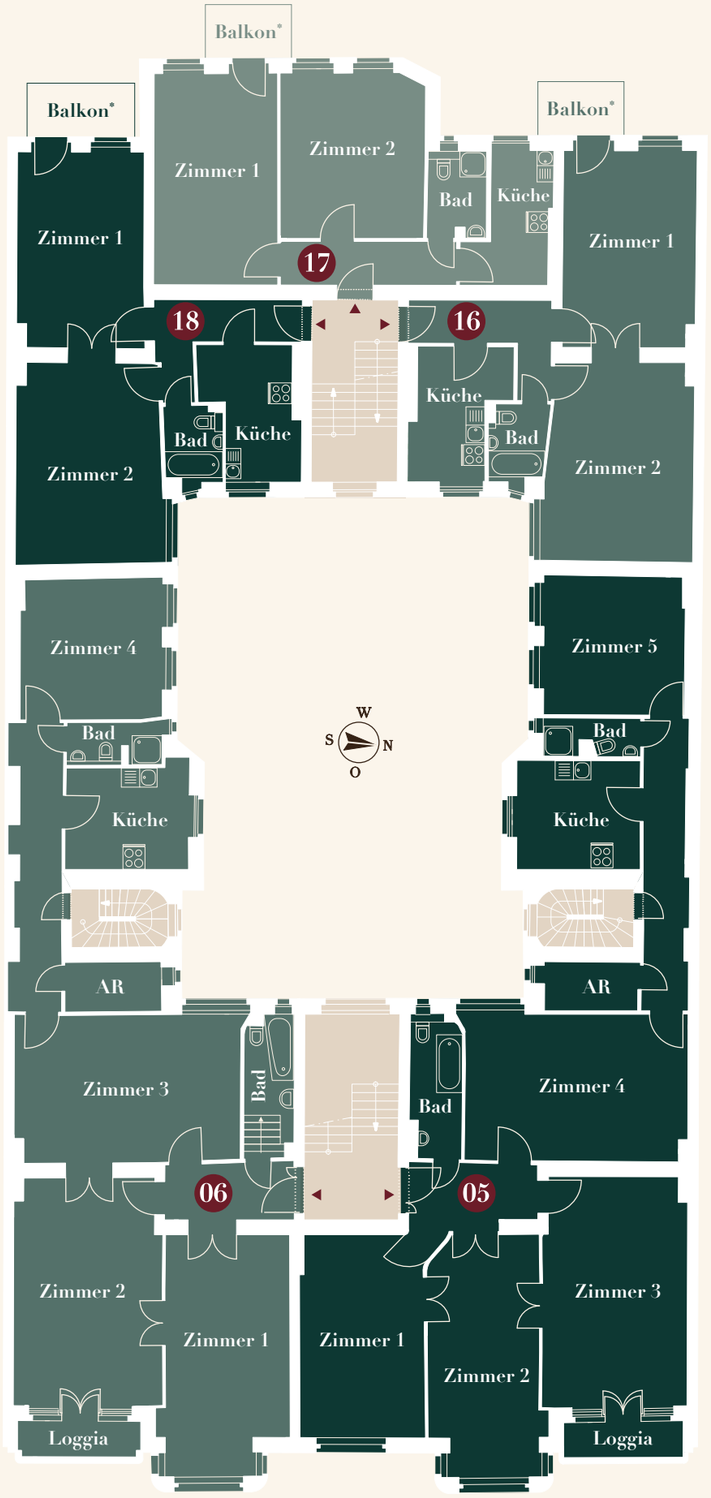
Erdgeschoss

Ground floor

Lage Location	**Einheit** Unit	**Zimmer** Rooms	**Fläche** Area	**Ausstattung** Features
Hinterhaus Rear	WE 13	2 Zimmer	ca. 59,19 m²	Terrasse, Garten Terrace, garden
Hinterhaus Rear	WE 14	2 Zimmer	ca. 54,20 m²	Terrasse, Garten Terrace, garden
Hinterhaus Rear	WE 15	2 Zimmer	ca. 58,83 m²	Terrasse, Garten Terrace, garden

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft.

The units are sold in as-is condition.



Krefelder Straße

1. Obergeschoss

First floor

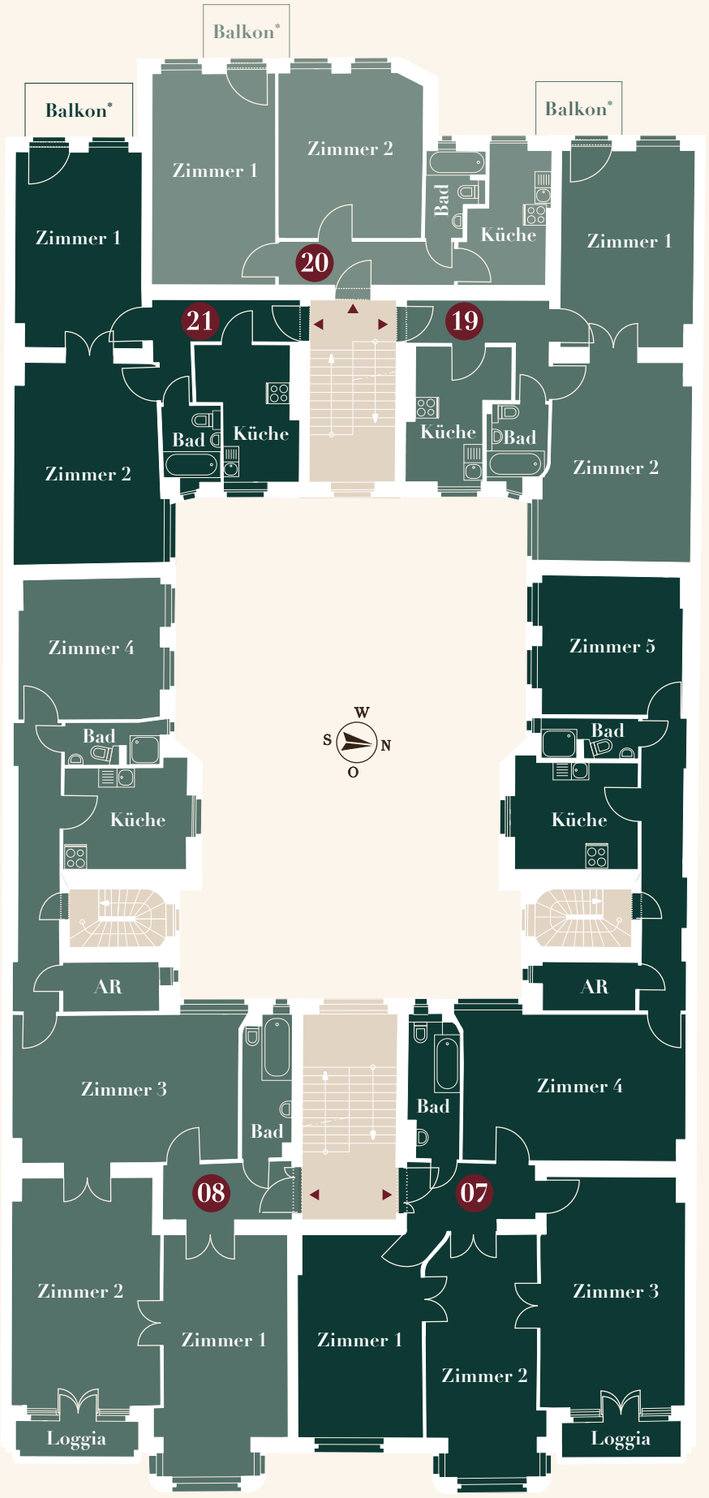
Lage Location	**Einheit** Unit	**Zimmer** Rooms	**Fläche** Area	**Ausstattung** Features
Vorderhaus Front	WE 05	5 Zimmer	ca. 136,68 m²	Loggia
Vorderhaus Front	WE 06	4 Zimmer	ca. 120,28 m²	Loggia
Hinterhaus Rear	WE 16	2 Zimmer	ca. 58,54 m²	Balkon* Balcony*
Hinterhaus Rear	WE 17	2 Zimmer	ca. 54,62 m²	Balkon* Balcony*
Hinterhaus Rear	WE 18	2 Zimmer	ca. 58,38 m²	Balkon* Balcony*

* Der Balkonanbau ist abhängig von behördlichen Genehmigungen und kann aufgrund öffentlich rechtlicher Auflagen geändert werden oder gänzlich entfallen. Bitte beachten Sie hierzu die Regelungen des Kaufvertrages. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung der Baumaßnahmen gemäß kaufvertraglichen Regelungen.

* The balcony extension is dependent on official approvals and can be changed or completely omitted due to public law requirements. Please refer to the provisions of the purchase contract. The area details are subject to the execution of the construction measures in accordance with the provisions of the purchase contract.

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft.

The units are sold in as-is condition.



Krefelder Straße

2. Obergeschoss

Second floor

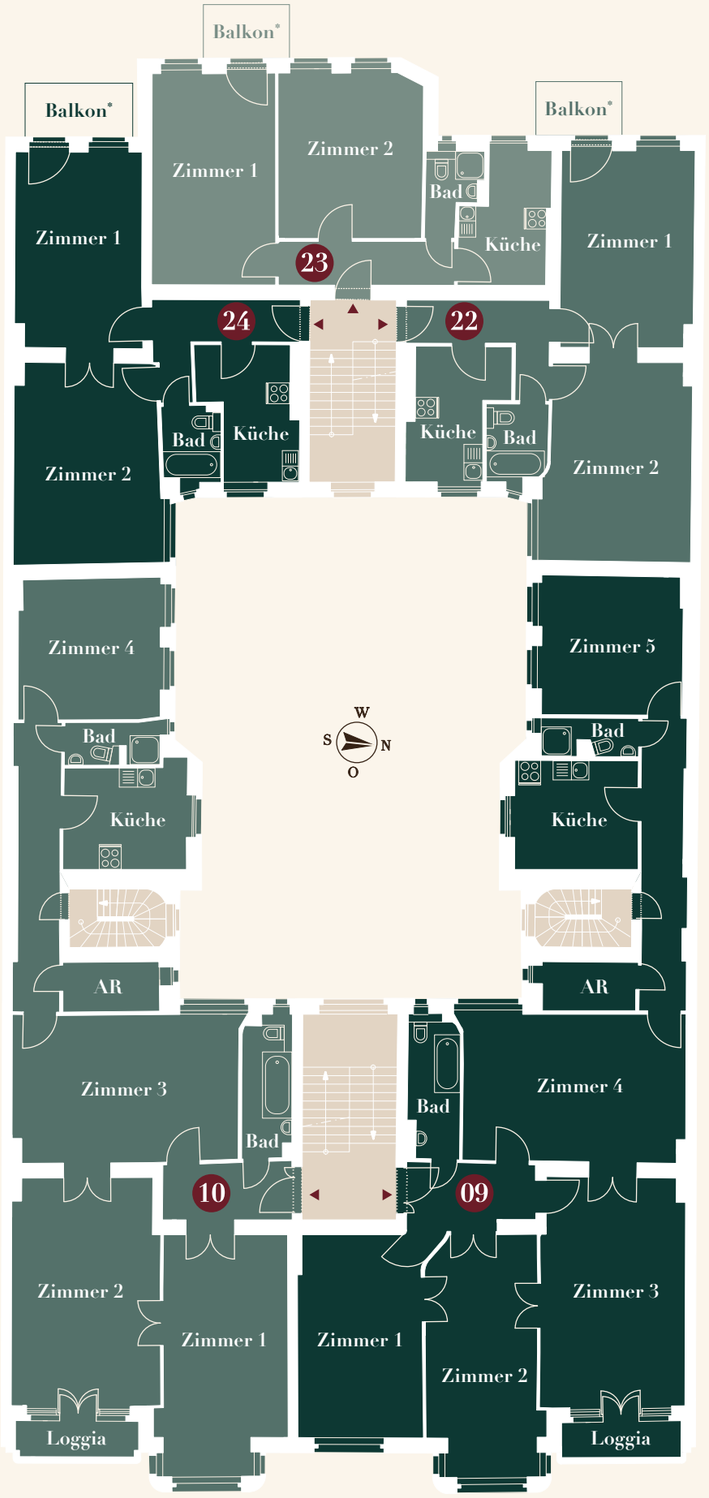
Lage Location	**Einheit** Unit	**Zimmer** Rooms	**Fläche** Area	**Ausstattung** Features
Vorderhaus Front	WE 07	5 Zimmer	ca. 140,28 m²	Loggia
Vorderhaus Front	WE 08	4 Zimmer	ca. 123,94 m²	Loggia
Hinterhaus Rear	WE 19	2 Zimmer	ca. 57,68 m²	Balkon* Balcony*
Hinterhaus Rear	WE 20	2 Zimmer	ca. 54,92 m²	Balkon* Balcony*
Hinterhaus Rear	WE 21	2 Zimmer	ca. 60,09 m²	Balkon* Balcony*

* Der Balkonanbau ist abhängig von behördlichen Genehmigungen und kann aufgrund öffentlich rechtlicher Auflagen geändert werden oder gänzlich entfallen. Bitte beachten Sie hierzu die Regelungen des Kaufvertrages. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung der Baumaßnahmen gemäß kaufvertraglichen Regelungen.

* The balcony extension is dependent on official approvals and can be changed or completely omitted due to public law requirements. Please refer to the provisions of the purchase contract. The area details are subject to the execution of the construction measures in accordance with the provisions of the purchase contract.

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft.

The units are sold in as-is condition.



Krefelder Straße

3. Obergeschoss

Third floor

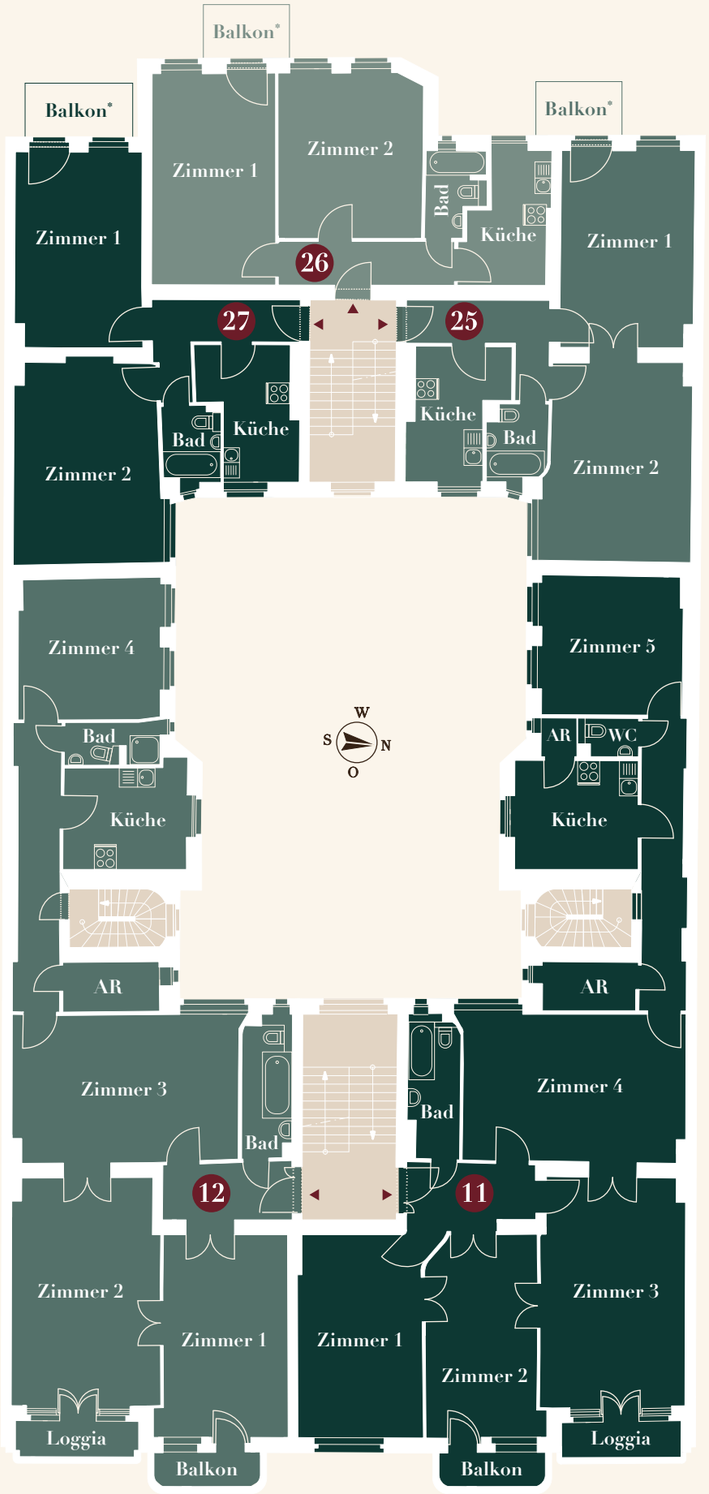
Lage Location	**Einheit** Unit	**Zimmer** Rooms	**Fläche** Area	**Ausstattung** Features
Vorderhaus Front	WE 09	5 Zimmer	ca. 141,02 m²	Loggia
Vorderhaus Front	WE 10	4 Zimmer	ca. 124,04 m²	Loggia
Hinterhaus Rear	WE 22	2 Zimmer	ca. 60,57 m²	Balkon* Balcony*
Hinterhaus Rear	WE 23	2 Zimmer	ca. 55,09 m²	Balkon* Balcony*
Hinterhaus Rear	WE 24	2 Zimmer	ca. 60,13 m²	Balkon* Balcony*

* Der Balkonanbau ist abhängig von behördlichen Genehmigungen und kann aufgrund öffentlich rechtlicher Auflagen geändert werden oder gänzlich entfallen. Bitte beachten Sie hierzu die Regelungen des Kaufvertrages. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung der Baumaßnahmen gemäß kaufvertraglichen Regelungen.

* The balcony extension is dependent on official approvals and can be changed or completely omitted due to public law requirements. Please refer to the provisions of the purchase contract. The area details are subject to the execution of the construction measures in accordance with the provisions of the purchase contract.

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft.

The units are sold in as-is condition.



Krefelder Straße

4. Obergeschoss

Fourth floor

Lage Location	**Einheit** Unit	**Zimmer** Rooms	**Fläche** Area	**Ausstattung** Features
Vorderhaus Front	WE 11	5 Zimmer	ca. 139,28 m²	Loggia, Balkon Loggia, balcony
Vorderhaus Front	WE 12	4 Zimmer	ca. 123,01 m²	Loggia, Balkon Loggia, balcony
Hinterhaus Rear	WE 25	2 Zimmer	ca. 60,45 m²	Balkon* Balcony*
Hinterhaus Rear	WE 26	2 Zimmer	ca. 55,81 m²	Balkon* Balcony*
Hinterhaus Rear	WE 27	2 Zimmer	ca. 60,92 m²	Balkon* Balcony*

* Der Balkonanbau ist abhängig von behördlichen Genehmigungen und kann aufgrund öffentlich rechtlicher Auflagen geändert werden oder gänzlich entfallen. Bitte beachten Sie hierzu die Regelungen des Kaufvertrages. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung der Baumaßnahmen gemäß kaufvertraglichen Regelungen.

* The balcony extension is dependent on official approvals and can be changed or completely omitted due to public law requirements. Please refer to the provisions of the purchase contract. The area details are subject to the execution of the construction measures in accordance with the provisions of the purchase contract.

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft.

The units are sold in as-is condition.

Treppenhaus Vorderhaus

Gewerbe

Commercial units

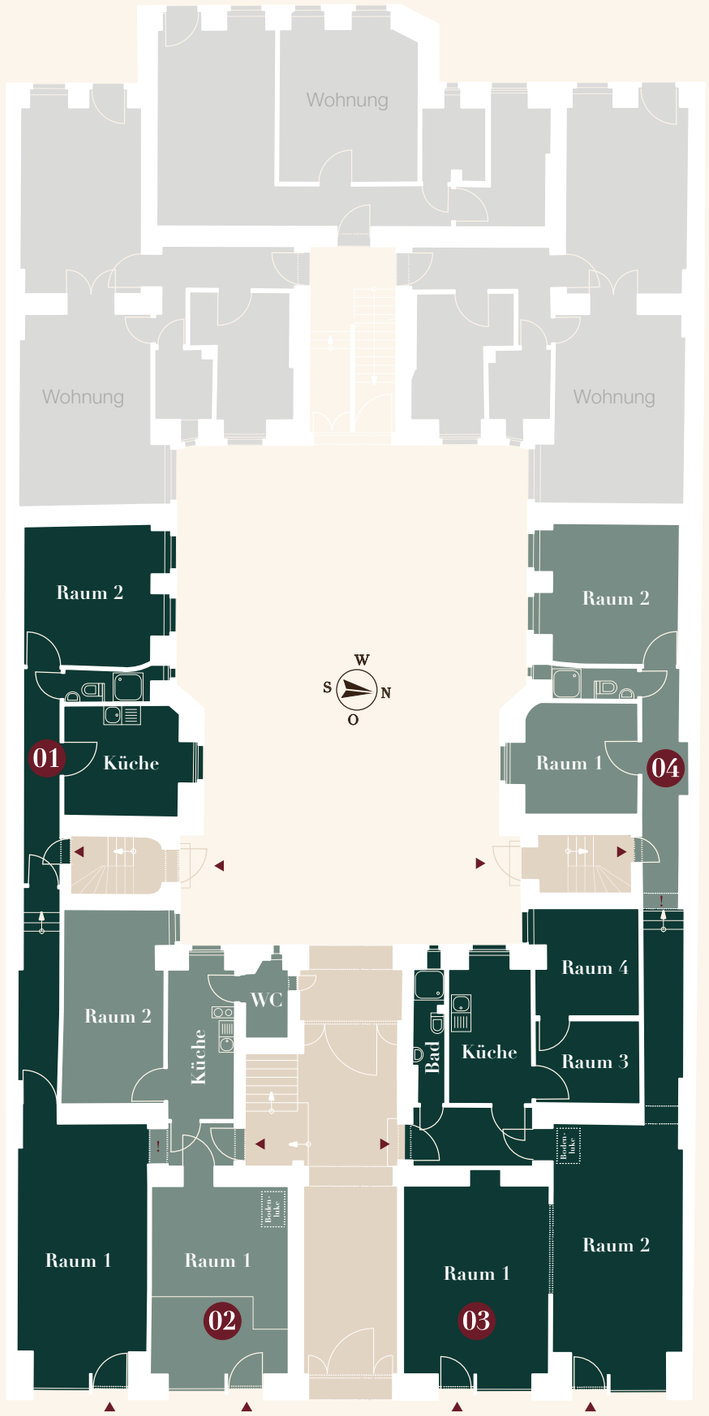
Die Gewerbeeinheiten befinden sich im Erdgeschoss des Hauses und besitzen jeweils einen straßenseitigen Zugang mit Schaufensterfläche sowie einen zusätzlichen Eingang im Vorderhaus oder Seitenflügel.

Die Gewerbeflächen zwischen ca. 33 m² und 81 m² bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Geschäftsmodelle.

The commercial units are located on the first floor of the building and each has a street-side entrance with a shop window area as well as an additional entrance in the front building or side wing.

The commercial spaces from approx. 33 m² to 81 m² offer a variety of uses for different business models.

Eingangsbereich Vorderhaus



Erdgeschoss

Ground floor

Lage Location	**Einheit** Unit	**Räume** Rooms	**Fläche** Area	**Ausstattung** Features
Vorderhaus Front	TE 01	2 Räume	ca. 61,01 m²	Schaufenster Shop window
Vorderhaus Front	TE 02	2 Räume	ca. 45,80 m²	Schaufenster, Kellerzugang Shop window, Cellar access
Vorderhaus Front	TE 03	4 Räume	ca. 81,27 m²	Schaufenster, Kellerzugang Shop window, Cellar access
Vorderhaus Front	WE 04	2 Räume	ca. 33,03 m²	-

Hinweis: Die Einheiten TE 01 und TE 02 sowie TE 03 und WE 04 sind baulich, jedoch nicht grundbuchrechtlich miteinander verbunden (gekennzeichnet durch ein !). Die Einheit TE 02 ist derzeit als Wohnung und die WE 04 als Gewerbe vermietet.

Note: Units TE 01 and TE 02 as well as TE 03 and WE 04 are structurally connected, but not connected under land register law (indicated by a !). The unit TE 02 is currently rented as an apartment and unit 04 as a commercial property.

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft.

The units are sold in as-is condition.

Westfälisches Viertel

Die Krefelder Straße liegt im Westfälischen Viertel in Moabit, einem Ortsteil des Bezirks Berlin-Mitte, welcher Kiezcharakter und Moderne auf einzigartige Weise vereint.

Moabit ist vollständig von Wasserstraßen und Kanälen umgeben, was dem Ortsteil auch den Namen „Moabiter Insel“ verlieh. Durch seine besondere geografische Lage inmitten der Großstadt wird ein einzigartiger Charakter geschaffen.

Krefelder Strasse is located in the Westfälisches Viertel in Moabit, a district of Berlin-Mitte that combines history and modernity in a unique way.

Moabit is completely surrounded by waterways and canals, which also gave the district the name „Moabit Island“. Its special geographical location in the middle of the city creates a unique character.

Bundesratufer

Elberfelder Straße

Die Nähe zur Turmstraße, einer belebten Geschäftsstraße, welche seit 2011 ein von Förderprogrammen profitierendes Sanierungsgebiet ist und gleichzeitig zu den verkehrsberuhigten umliegenden Straßenzügen mit Cafés und Galerien sowie zur Spree, bietet den Bewohnern und Bewohnerinnen eine hervorragende Anbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Zahlreiche Parks und Grünanlagen wie der Tiergarten oder der Ottopark sowie der nahe gelegene Uferweg „Bundesratufer“ laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

The proximity to Turmstrasse, a lively shopping street that has been a redevelopment area since 2011 a redevelopment area benefiting from funding programs and at the same time to the traffic-calmed surrounding streets with cafés and galleries as well as the River Spree, offers residents excellent connections and a wide range of leisure activities.

Numerous parks and green spaces such as the Tiergarten and Ottopark as well as the nearby „Bundesratsufer“ riverside path invite residents to enjoy relaxing walks and sporting activities.

Historischer Hintergrund

Historical background

Moabit, dessen Namensgebung höchstwahrscheinlich von den französischen Hugenotten stammt („terre de moab“), hat eine bewegte Geschichte.

Moabit, whose name most likely comes from the French Huguenots („terre de moab“), has an eventful history.

Bereits ab 1685 wurde das Gebiet durch den preußischen König Friedrich Wilhelm I mit aus Frankreich geflüchteten Hugenotten besiedelt. 1861 wurde der Ort in Berlin eingemeindet. Anders als viele andere Stadtteile Berlins entstand Moabit nicht aus einer mittelalterlichen Ansiedlung, sondern aus einer ehemals sumpfigen und brachliegenden Landschaft, die im Norden bewaldet war. Ursprünglich ein Industrie- und Arbeiterbezirk, entwickelte sich Moabit im Laufe der Jahre zu einem lebendigen und vielfältigen Stadtteil.

Die Krefelder Straße erhielt ihren Namen im Jahr 1904, als das Viertel im Rahmen einer Parzellierung neu geordnet und die Straßen nach Städten des damals „Rheinisch-Westfälischen Industriegebiets“ benannt wurden.

As early as 1685, the area was settled by the Prussian King King Frederick William I settled the area with Huguenots who had fled from France. The area was incorporated into Berlin in 1861. Unlike many other districts in Berlin, Moabit did not develop from a medieval settlement, but rather from a formerly marshy and fallow landscape, which was wooded in the north. Originally an industrial and working-class district, Moabit developed Moabit developed into a lively and diverse district over the years.

Krefelder Straße was given its name in 1904, when the neighborhood was Krefelder Strasse was given its name in 1904 when the district was reorganized as part of a parcelling-out process and the streets were named after towns in the then „Rhenish-Westphalian industrial area“.

Krefelder Str. 3
Turmstr.
Turmstr.
Ottopark
Kleiner Tiergarten
Fritz-Schloß-Park
EUROPACITY
Invaliden-
park
Charité
Hauptbahnhof
Alt-Moabit
WESTFÄLISCHES
VIERTEL
Spree
HANSAVIERTEL
Lessingstr.
Bellevue
Hansaplatz
Spree
Spree
Bundestag
Str. des 17. Juni
Tiergarten
Tiergarten

Infrastruktur

Infrastructure

Das begehrte Wohnviertel bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars sind in der Turmstraße fußläufig erreichbar. Auch mehrere kleine Galerien befinden sich in unmittelbarer Nähe in den verkehrsberuhigten angrenzenden Straßenzügen und sorgen so für ein reiches Angebot an Freizeitmöglichkeiten.

Eine Vielzahl an Ärzten, Kindergärten und Schulen in direkter Umgebung komplettieren den Lebenskomfort.

The sought-after residential area offers an excellent infrastructure: numerous shops, restaurants, cafés and bars are within walking distance on Turmstrasse. There are also several small galleries in the immediate vicinity in the traffic-calmed adjacent streets, providing a wide range of leisure activities.

A large number of doctors, kindergartens and schools in the immediate vicinity complete the comfort of life.

U-Bahnhof und Tram Turmstraße

Ebenso hervorragend ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Bushaltestelle befindet sich lediglich 150 m entfernt. Die U-Bahn-Stationen Turmstraße und Hansaplatz sowie der S-Bahnhof Bellevue sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Auch zum Berliner Hauptbahnhof sowie zu einigen der bekanntesten Wahrzeichen der Stadt gelangt man innerhalb kürzester Zeit.

Die Krefelder Straße vereint somit urbanen Komfort mit einer vielfältigen und gut ausgebauten Infrastruktur, die den Bewohnern und Bewohnerinnen ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

The public transport connections are just as excellent. There is a bus stop just 150 meters away. The Turmstraße and Hansaplatz subway stations and the Bellevue S-Bahn station are just a few minutes‘ walk away. Berlin Central Station and some of the city‘s most famous landmarks are also within easy reach.

Krefelder Strasse thus combines urban convenience with a diverse and well-developed infrastructure that offers residents a high quality of life.

Bushaltestelle	U-Bahn/Tram	S-Bahnhof	Berlin
Alt-Moabit	Turmstraße	Bellevue	Hauptbahnhof
ca. 150 m	ca. 250 m	ca. 1 km	ca. 2 km

Hinweise

Notes

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Fotos

Die Fotos sollen nicht die Details der Ausstattung zeigen, sondern den angestrebten Charakter und/oder ein Ausstattungsbeispiel. Fotos werden üblicherweise mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt, um einen großen Ausschnitt darzustellen. Dadurch kann es zu perspektivischen Verzerrungen kommen, die Wirkung kann in der Realität abweichen.

Bildnachweise

Karime Benzakour-Knidel

All information is without guarantee and is based exclusively on information that has been sent to us by our client. We take no responsibility for the completeness, accuracy and timeliness of this information. Subject to error and prior sale. The land transfer tax, notary and land register costs are to be paid by the purchaser. On request, we are happy to give you with further information regarding the project and the owner. The viewing can be organized at any time with one of our employees / agents.

Photos

The photos should not show the details of the furnishings, but rather the desired character and/or an example of the furnishings. Photos are usually taken with a wide-angle lens to show a large section. This can lead to perspective distortions and the effect may differ in reality.

Photo credits

Karime Benzakour-Knidel

Stonehedge Real Estate GmbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin

anfragen@stonehedge.de
+49 30 233 20 39 80