# Fuldastrasse neun

Wohnungen & Gewerbe . Apartments & Commercial

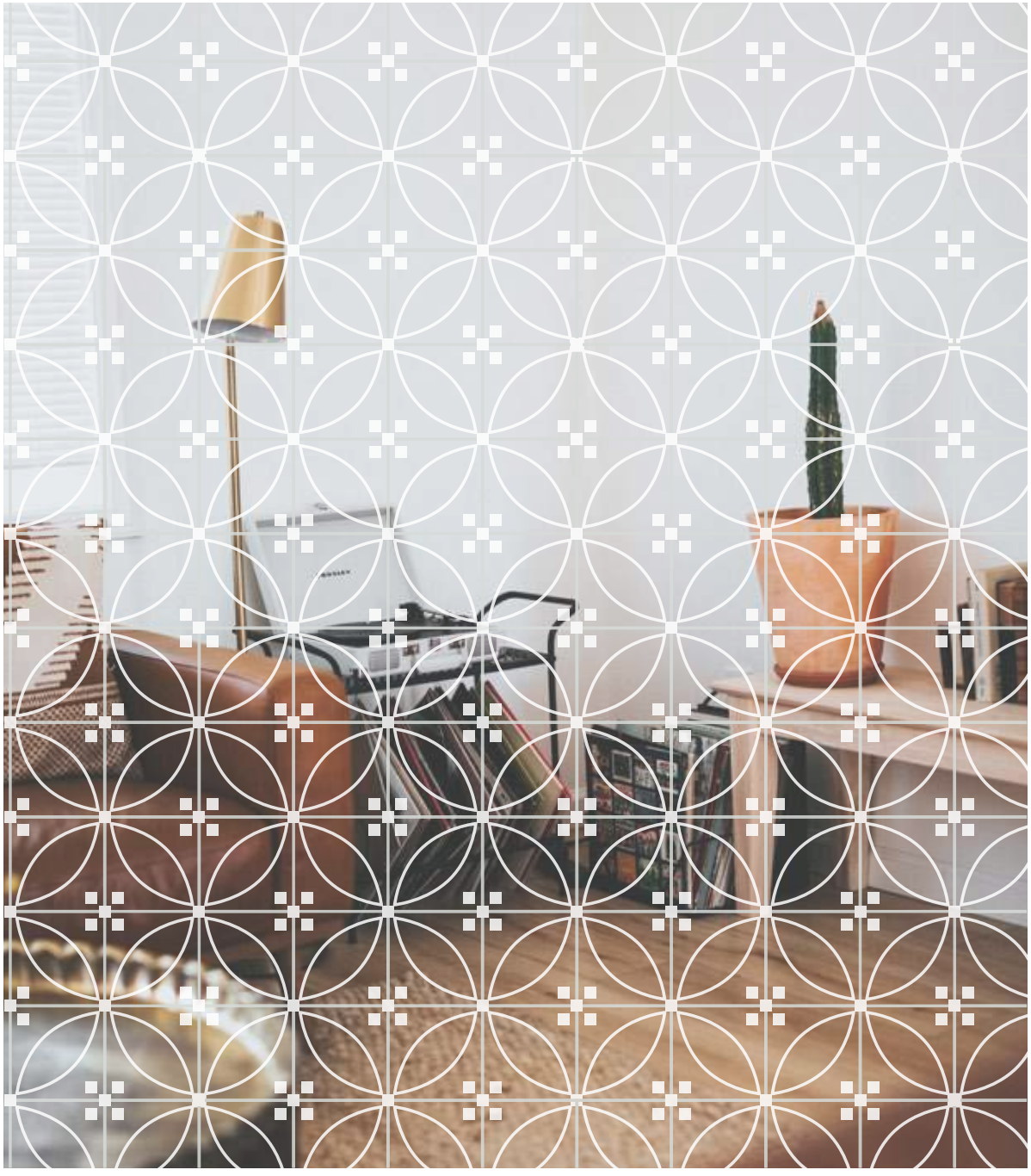

02 Grußwort . Greeting

04 Das Haus . The House

07 Grundrisse . Floor plans

15 Umgebung . Location

19 Hinweise . Notes

12043 Berlin-Neukölln

# Willkommen in Berlin Neukölln

Turbulentes Kiezgefühl zwischen multikulturellem Altberliner Charme und kreativer Bohème, Lebendigkeit und avantgardistische Trends am Puls der Zeit: Das ist Neukölln zwischen Reuter-, Donau- und Weserkiez. Hier findet sich der schlichte Altbau in der Fuldastraße 9, welcher Mieter:innen wie auch Eigentümer:innen ein ruhiges Zuhause in einer aufregenden und dynamischen Umgebung schafft.

Turbulent neighborhood feeling between multicultural old Berlin charm and creative bohemia, liveliness and avant-garde trends on the pulse of time: this is Neukölln between Reuter-, Donau- and Weserkiez. Here you will find the simple classic old building at Fuldastraße 9, which provides tenants and owners alike with a quiet home in an exciting and dynamic environment.



Heimathafen Neukölln

# Neukölln
# Karl-Marx-Strasse

Neukölln Arcaden

# Das Haus

The house

**um 1900**
Year of construction

**KG - 4. OG**
Basement - 4th floor

**16 Wohnungen**
**ca. 44 - 103 m²**
16 Apartments

**3 Gewerbe**
**ca. 57 - 178 m²**
3 Commercials

**Gaszentralheizung**
**Warmwasser: zentral**
Gas central heating
Hot water: central

**Sanierungs- &**
**Milieuschutzgebiet**
Redevelopment &
milieu protection area

Das in den Anfängen des 20. Jahrhunderts erbaute Mehrfamilienhaus in der Fuldastraße 9 besteht aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, die in klassischer Blockrandbebauung errichtet sind und sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. Die klare Struktur der Straßenfassade wird hier durch Balkone und Erker aufgebrochen.

The apartment building at Fuldastraße 9, built in the early 20th century, consists of a front building, side wing and rear building, which are built in a classic perimeter block design and are grouped around a landscaped inner courtyard. The clear structure of the street façade is broken up here by balconies and oriels.

Staircase front building

# Vorderhaus
# Treppenhaus

Beim Betreten des Hauses wartet es mit hübschen Altbaudetails auf. Historische Türen und Treppengestaltung zeugen vom architektonischen Charme der Anfänge des 20. Jahrhunderts.

When entering the house, it waits with pretty old building details. Historic doors and staircase design testify to the architectural charm of the beginning of the 20th century.

# Vorderhaus
# Eingangsbereich

Front building entrance area

# Wohnungen und Gewerbe

Apartments and commercial

Auf Erdgeschoss und vier Obergeschossen bietet die Liegenschaft auf klar strukturierten Grundrissen insgesamt 16 Wohneinheiten mit 1 bis 3,5 Zimmern und 3 Gewerbeeinheiten mit bis zu acht Räumen. Balkone mit Blick in die Fuldastraße finden sich in allen Wohnungen vom ersten bis zum vierten Obergeschoss im Vorderhaus. Von den Zimmern der Einheiten im Hinterhaus hat man einen Blick in den begrünten Innenhof.

On the ground floor and four upper floors, the the property offers on clearly structured floor plans a total of 16 residential units with 1 to 3.5 rooms and and 3 commercial units with up to eight rooms. Balconies with a view of the Fuldastraße can be found in all apartments from the first to the fourth upper floor in the front building. The rooms of the units in the rear building offer a view into the green inner courtyard.

# Erdgeschoss

## Ground floor

| Lage<br>Location | Einheit<br>Unit | Nutzung<br>Usage | Räume<br>Rooms | Fläche<br>Area | Balkon/Loggia<br>Balcony/Loggia |
|---|---|---|---|---|---|
| Vorderhaus<br>Front | WE 01 | Wohnung<br>Apartment | 1 Zimmer | ca. 52,73 m² | - |
| Vorderhaus<br>Front | WE 02 | Wohnung<br>Apartment | 3,5 Zimmer | ca. 103,33 m² | - |
| Hinterhaus<br>Rear | TE 03 | Gewerbe<br>Commercial | 2 Räume | ca. 57,72 m² | - |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 04 | Wohnung<br>Apartment | 2 Zimmer | ca. 44,50 m² | - |

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.

Fuldastraße

# 1. Obergeschoss

First floor

| Lage<br>Location | Einheit<br>Unit | Nutzung<br>Usage | Räume<br>Rooms | Fläche<br>Area | Balkon/Loggia<br>Balcony/Loggia |
|---|---|---|---|---|---|
| Vorderhaus<br>Front | TE 05 * | Gewerbe<br>Commercial | 8 Räume | ca. 178,68 m² | Balkon, Loggia |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 06 * | Gewerbe<br>Commercial | 3 Zimmer | ca. 60,37 m² | - |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 07 | Wohnung<br>Apartment | 2 Zimmer | ca. 45,81 m² | - |

* Die Einheiten sind baulich, jedoch nicht grundbuchrechtlich miteinander verbunden. Beide Einheiten sind zurzeit gewerblich vermietet. The units are structurally, but not land-register connected with each other. Both units are currently rented out commercially.

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.

# Beispielwohnung Hinterhaus

Sample apartment rear house

Fuldastraße

# 2. Obergeschoss

## Second floor

| Lage<br>Location | Einheit<br>Unit | Nutzung<br>Usage | Räume<br>Rooms | Fläche<br>Area | Balkon/Loggia<br>Balcony/Loggia |
|---|---|---|---|---|---|
| Vorderhaus<br>Front | WE 08 | Wohnung<br>Apartment | 3 Zimmer | ca. 85,93 m² | Balkon |
| Vorderhaus<br>Front | WE 09 | Wohnung<br>Apartment | 3 Zimmer | ca. 100,02 m² | Loggia |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 10 | Wohnung<br>Apartment | 2 Zimmer | ca. 61,98 m² | - |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 11 | Wohnung<br>Apartment | 2 Zimmer | ca. 46,64 m² | - |

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.

Fuldastraße

# 3. Obergeschoss

## Third floor

| **Lage**<br>Location | **Einheit**<br>Unit | **Nutzung**<br>Usage | **Räume**<br>Rooms | **Fläche**<br>Area | **Balkon/Loggia**<br>Balcony/Loggia |
|---|---|---|---|---|---|
| Vorderhaus<br>Front | WE 12 | Wohnung<br>Apartment | 3 Zimmer | ca. 86,75 m² | Balkon |
| Vorderhaus<br>Front | WE 13 | Wohnung<br>Apartment | 3 Zimmer | ca. 101,12 m² | Loggia |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 14 | Wohnung<br>Apartment | 2 Zimmer | ca. 62,38 m² | - |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 15 | Wohnung<br>Apartment | 2 Zimmer | ca. 46,31 m² | - |

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.

# Beispielwohnung Hinterhaus

Sample apartment rear house

Fuldastraße

# 4. Obergeschoss

## Fourth floor

| **Lage**<br>Location | **Einheit**<br>Unit | **Nutzung**<br>Usage | **Räume**<br>Rooms | **Fläche**<br>Area | **Balkon/Loggia**<br>Balcony/Loggia |
|---|---|---|---|---|---|
| Vorderhaus<br>Front | WE 16 | Wohnung<br>Apartment | 3 Zimmer | ca. 83,85 m² | Balkon |
| Vorderhaus<br>Front | WE 17 | Wohnung<br>Apartment | 3 Zimmer | ca. 100,89 m² | Loggia |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 18 | Wohnung<br>Apartment | 2 Zimmer | ca. 61,74 m² | - |
| Hinterhaus<br>Rear | WE 19 | Wohnung<br>Apartment | 2 Zimmer | ca. 46,42 m² | - |

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft. . The units are sold in as-is condition.

# Der Kiez
## um die Fuldastraße

Neuköllner Oper & Passage Kino

Die Fuldastraße ist beliebt und belebt, liegt direkt im Herzen des Bezirks und damit unweit von Weigandufer sowie des Volksparks Hasenheide. Auch der historische Richardplatz in Rixdorf ist von hier aus fußläufig erreichbar. Hermannplatz und Karl-Marx-Straße bieten die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Fuldastraße is popular and lively and is located in the heart of the district and thus not far from Weigandufer and Volkspark Hasenheide. The historic Richardplatz is also within walking distance from here. Hermannplatz and Karl-Marx-Strasse offer the perfect connection to public transport and numerous shopping opportunities.

Former post office

# Alte Post Neukölln




Von urig-kultig bis experimentell modern und kreativ zeigt sich die Vielfalt der Gastronomie-, Bar- und Kulturszene dieses Bezirks, die für vielfach unkonventionelles Ausgehfeeling sorgt. Die Dynamik Berlins lässt sich hier in kompletter Vielfalt erleben.

From quaint-cultic to experimentally modern and creative, the diversity of the gastronomy, bar and cultural scene of this district is evident, which provides for a frequently unconventional night out feeling. The dynamics of Berlin can be experienced here in complete diversity.

# Umgebung Fuldastrasse

**Lieblings-Café: 10 m**
Favorite cafe

**Neukölln Arcaden: 200 m**

**Nächste U-Bahn: 300 m**
Nearest subway

**Kultur & Theater: 800 m**
Culture & Theater

**Weigandufer: 500 m**

**Tempelhofer Feld: 2 km**

City hall Neukölln

# Rathaus Berlin-Neukölln

# Hinweise

## Notes

### Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung 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 Mitarbeitenden erfolgen.

### Fotos und Visualisierungen

Visualisierungen und 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
iStock (Seite 2)
Unsplash | Photo by shche_team (Seite 07)
Unsplash | Photo by  Lee Campbell (Seite 15)

### General notes

All information is without guarantee. 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 and visualizations

Visualizations and photos are usually created with a wide-angle lens to represent a large section. This can lead to optical distortion, the effect may differ in reality.

### Photo credits

Karime Benzakour-Knidel
iStock (site 2)
Unsplash | Photo by shche_team (site 07)
Unsplash | Photo by  Lee Campbell (site 15)

Stonehedge Real Estate GmbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin

+49 30 233 203 980
anfragen@stonehedge.de