



Krefelder 17

Wohnen im
Westfälischen Viertel

Living in the
Westfälisches Viertel

Willkommen

Welcome

Die besondere Lage im charmanten Westfälischen Viertel und unweit von Tiergarten und Spree entfernt, macht die Krefelder Straße zu einer gefragten Wohnadresse in Berlin-Mitte. Hier trifft gewachsene Kiezatmosphäre auf urbanen Komfort: ruhige Seitenstraßen, grüne Uferwege, eine schnelle Anbindung an zentrale Ziele der Stadt und eine Nachbarschaft, in der die Ursprünglichkeit des Viertels bis heute spürbar bleibt.

Inmitten dieses beliebten Umfelds befindet sich die Krefelder Straße 17 – ein klassischer Altbau, der den Charakter seiner Umgebung auf stimmige Weise widerspiegelt: detailreich, mit Persönlichkeit und geprägt von jener zeitlosen Wohnqualität, die historische Berliner Häuser so begehrenswert macht.

Its unique location in the charming Westfälisches Viertel neighborhood, not far from Tiergarten and the Spree River, makes Krefelder Straße a highly sought-after residential address in Berlin-Mitte. Here, a time-honored neighborhood atmosphere meets urban convenience: quiet side streets, green riverside paths, quick access to the city's central destinations, and a neighborhood where the area's authentic character remains palpable to this day.

In the heart of this popular neighborhood stands Krefelder Straße 17 – a classic historic building that harmoniously reflects the character of its surroundings: rich in detail, full of personality, and defined by the timeless quality of living that makes historic Berlin homes so desirable.







Das Haus

The house

Willkommen in der Krefelder Straße 17, einem klassischen Berliner Altbau aus der Zeit um 1910, der sich harmonisch in das Westfälische Viertel einfügt.

Welcome to Krefelder Straße 17, a classic Berlin building dating from around 1910 that blends harmoniously into the Westfälisches Viertel neighborhood.

Die stuccoverzierte Fassade verleiht dem Haus seinen besonderen Charme und bewahrt den Charakter ihrer Entstehungszeit bis heute. Auch im Inneren setzt sich dieser Eindruck fort: Der Eingangsbereich und das Treppenhaus empfangen Bewohnerinnen und Bewohner mit feinen Stuckdetails und historischen Altbau-elementen. So entsteht bereits beim Betreten des Hauses eine Atmosphäre, die Beständigkeit, Wertigkeit und Berliner Altbaukultur miteinander verbindet.

The stucco-decorated facade gives the house its special charm and still preserves the character of the era in which it was built. This impression continues inside as well: the entrance area and the stairwell welcome residents with delicate stucco details and historic architectural elements. As a result, the moment you step inside, you're greeted by an atmosphere that combines timelessness, quality, and Berlin's historic building culture.

**Erbaut
um 1910**
construction
year

**KG bis
5.OG (DG)**
basement -
5th (attic)

**28
Einheiten**
total units

**Balkone,
Terrassen**
balconies,
terraces



Das Gebäude erstreckt sich über Kellergeschoss, Erdgeschoss und fünf Obergeschosse inklusive ausgebautem Dachgeschoss. Es gliedert sich in Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, die jeweils über ein separates Treppenhaus erschlossen werden und der Krefelder 17 eine klar gegliederte Struktur geben. Insgesamt umfasst das Haus 28 Einheiten, davon 26 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten.

The building consists of a basement, a ground floor, and five upper floors, including a converted attic. It is divided into a front building, a side wing, and a rear building, each accessed via a separate stairwell, giving Krefelder Straße 17 a clearly defined structure. In total, the building comprises 28 units, including 26 residential units and two commercial units.

Unverbindliche Visualisierung nach der geplanten Fassadeninstandsetzung.

Non-binding visualisation of the planned facade restoration.



KI generiert

Wohnen & Wohlfühlen

Living & Well-Being

Hohe Decken, Stuckelemente und erhaltene Altbaudetails prägen die Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Krefelder Straße 17 und schaffen eine Atmosphäre, die die Geschichte des Hauses spürbar macht.

Die Wohnungen reichen von ruhig gelegenen 2-Zimmer-Wohnungen im Hinterhaus und Seitenflügel des Gebäudes bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen im Vorderhaus, die zum Teil einen Blick bis zur Spree erlauben. Unterschiedliche Grundrisse schaffen hierbei Raum für verschiedene Wohnbedürfnisse – ob für Einpersonenhaushalte, Paare oder Familien.

Alle Einheiten im Vorderhaus sowie die Mehrzahl der Wohnungen im Seitenflügel und Hinterhaus verfügen außerdem über einen Balkon.

High ceilings, stucco elements, and preserved historic details characterize the residential and commercial units at Krefelder Straße 17, creating an atmosphere that brings the building's history to life.

The apartments range from quiet 2-room apartments in the rear building and side wing to spacious 4-room apartments in the front building, some of which offer views all the way to the Spree. A variety of floor plans accommodate different living needs – whether for single-person households, couples, or families.

All units in the front building, as well as the majority of the apartments in the side wing and rear building, also feature a balcony.

Das ausgebaut Dachgeschoss umfasst drei Wohnungen, die mit schönen Dachterrassen einen besonders attraktiven privaten Außenbereich bieten.

The converted attic comprises three apartments, each featuring beautiful rooftop terraces that offer a particularly attractive private outdoor space.





Ergänzt wird das Angebot durch zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Mit 2 bis 5 Räumen, direktem straßenseitigen Zugang, Schaufensterfläche und einem weiteren Eingang über das Treppenhaus bieten sie passende Voraussetzungen für vielfältige Nutzungskonzepte.

Auch für Kapitalanleger bieten die Wohnungen attraktive Voraussetzungen. Die gefragte Lage in Berlin-Mitte, die charakterstarke Altbausubstanz und die gute Vermietbarkeit schaffen eine solide Basis für eine langfristige Nachfrage.

The property is complemented by two commercial units on the ground floor. With 2 to 5 rooms, direct street-level access, storefront space, and an additional entrance via the stairwell, they offer the ideal conditions for a variety of usage concepts.

The apartments also offer attractive conditions for investors. The sought-after location in Berlin-Mitte, the distinctive older buildings, and the high rental potential create a solid foundation for long-term demand.

**26 Wohn-
einheiten**
residential units

**2 - 4
Zimmer**
rooms

**Fläche ca.
43 - 121 m²**
living area

**2 Gewerbe-
einheiten**
commercial units

**2 - 5
Räume**
rooms

**Fläche ca.
73 - 102 m²**
commercial area

Erdgeschoss

Ground floor

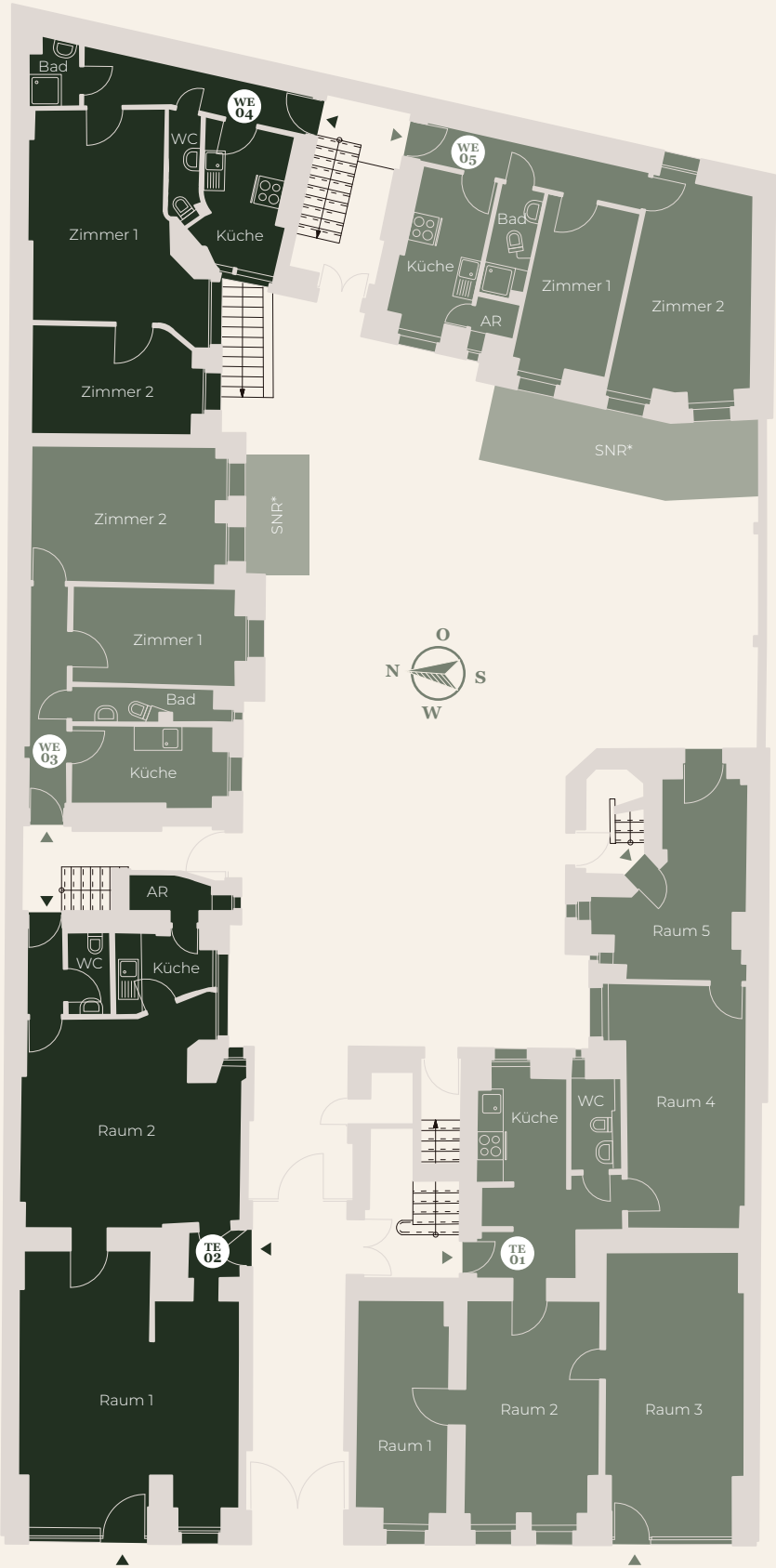
Lage Location	Einheit Unit	Zimmer Rooms	Fläche Area	Ausstattung Features
Vorderhaus Front	TE 01	5 Räume	ca. 101,88 m²	-
Vorderhaus Front	TE 02	2 Räume	ca. 73,00 m²	-
Seitenflügel Side	WE 03	2 Zimmer	ca. 43,00 m²	SNR *
Hinterhaus Rear	WE 04	2 Zimmer	ca. 48,93 m²	-
Hinterhaus Rear	WE 05	2 Zimmer	ca. 44,65 m²	SNR *

Die Einheiten werden im Ist-Zustand verkauft.

* Es besteht ein Sondernutzungsrecht (SNR) im Hofbereich; maßgeblich sind die entsprechenden Regelungen im Kaufvertrag.

The units are sold in as-is condition.

* There is a special right of use (SNR) in the courtyard area; the relevant provisions in the purchase agreement apply.

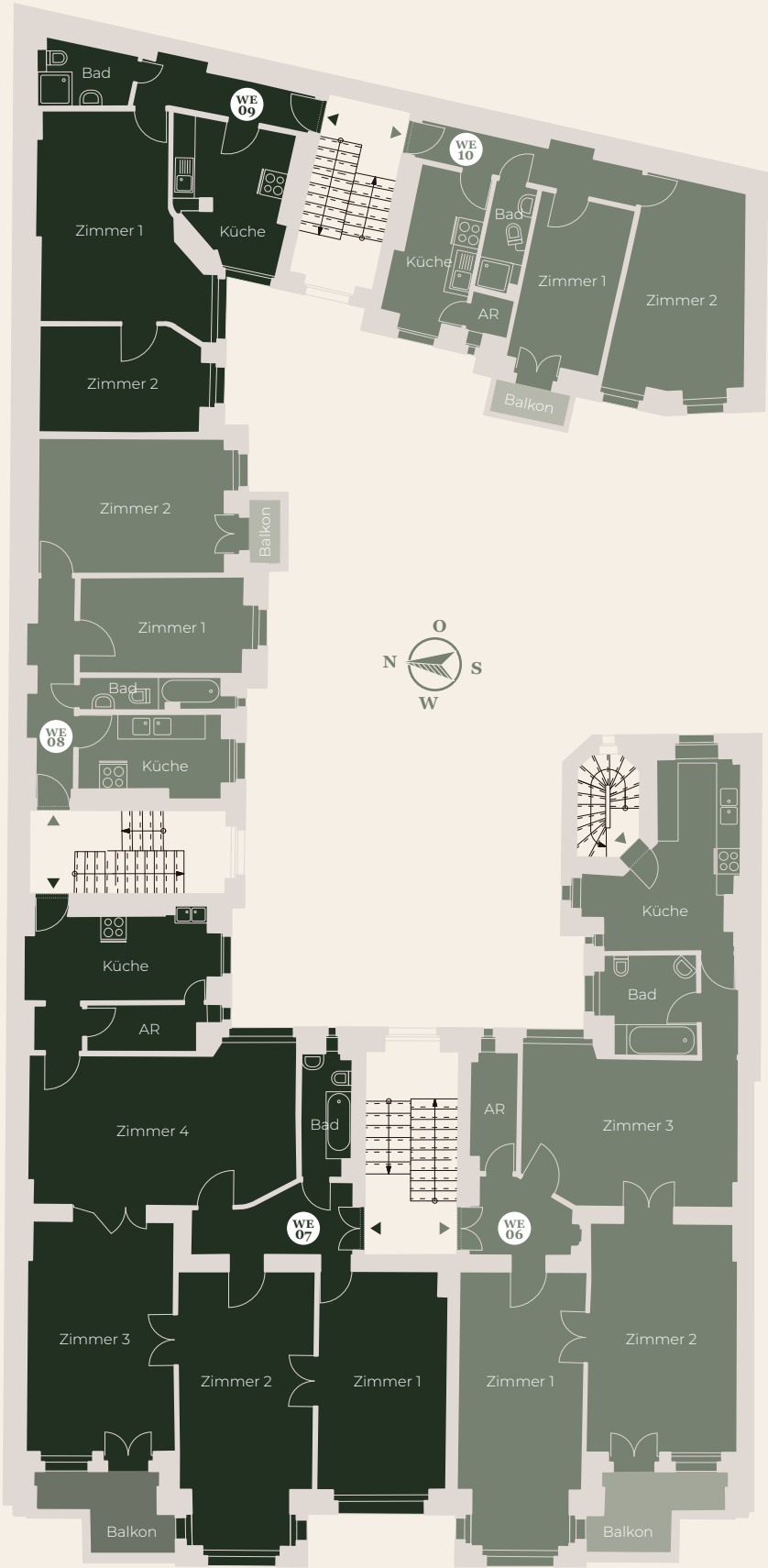


1. Oberschoss

First floor

Lage	Einheit	Zimmer	Fläche	Ausstattung
Location	Unit	Rooms	Area	Features
Vorderhaus Front	WE 06	3 Zimmer	ca. 98,62 m²	Balkon Balcony
Vorderhaus Front	WE 07	4 Zimmer	ca. 120,38 m²	Balkon Balcony
Seitenflügel Side	WE 08	2 Zimmer	ca. 45,00 m²	Balkon Balcony
Hinterhaus Rear	WE 09	2 Zimmer	ca. 50,62 m²	-
Hinterhaus Rear	WE 10	2 Zimmer	ca. 46,46 m²	Balkon Balcony

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

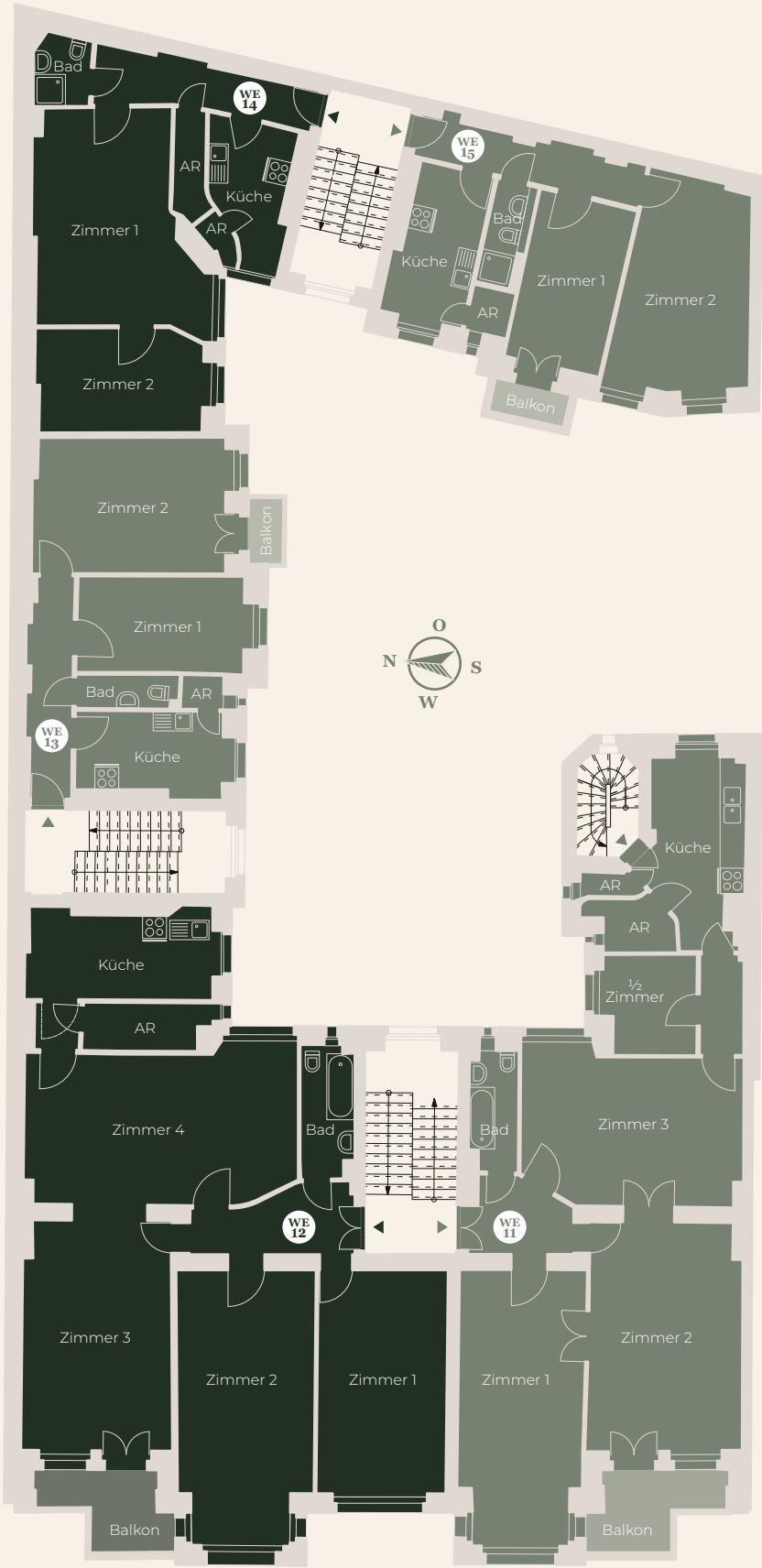


2. Oberschoss

Second floor

Lage	Einheit	Zimmer	Fläche	Ausstattung
Location	Unit	Rooms	Area	Features
Vorderhaus Front	WE 11	3,5 Zimmer	ca. 100,72 m²	Balkon Balcony
Vorderhaus Front	WE 12	4 Zimmer	ca. 121,05 m²	Balkon Balcony
Seitenflügel Side	WE 13	2 Zimmer	ca. 45,78 m²	Balkon Balcony
Hinterhaus Rear	WE 14	2 Zimmer	ca. 51,71 m²	-
Hinterhaus Rear	WE 15	2 Zimmer	ca. 48,26 m²	Balkon Balcony

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

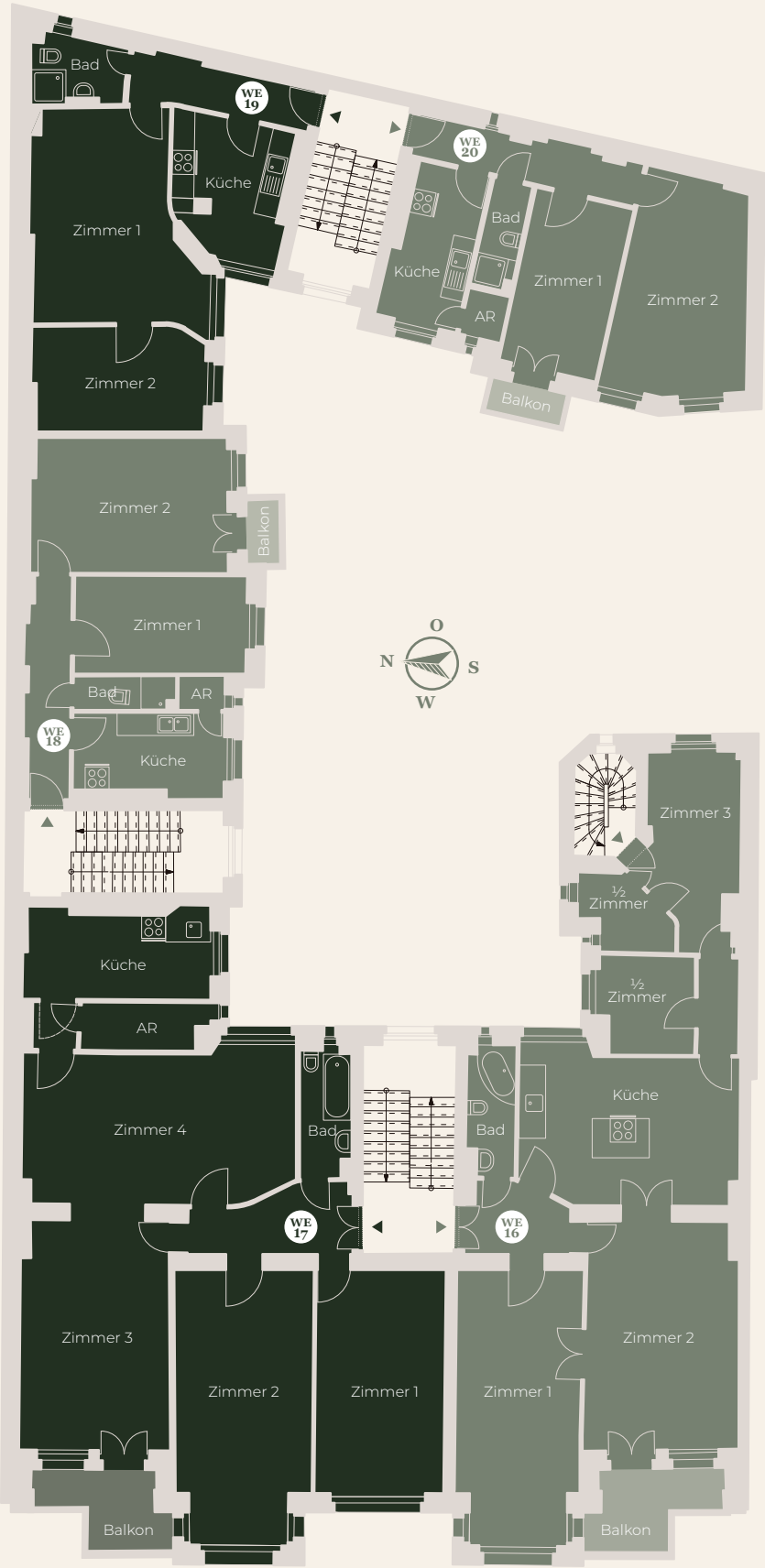


3. Oberschoss

Third floor

Lage	Einheit	Zimmer	Fläche	Ausstattung
Location	Unit	Rooms	Area	Features
Vorderhaus Front	WE 16	3,5 Zimmer	ca. 100,68 m²	Balkon Balcony
Vorderhaus Front	WE 17	4 Zimmer	ca. 121,02 m²	Balkon Balcony
Seitenflügel Side	WE 18	2 Zimmer	ca. 46,01 m²	Balkon Balcony
Hinterhaus Rear	WE 19	2 Zimmer	ca. 52,02 m²	-
Hinterhaus Rear	WE 20	2 Zimmer	ca. 48,03 m²	Balkon Balcony

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

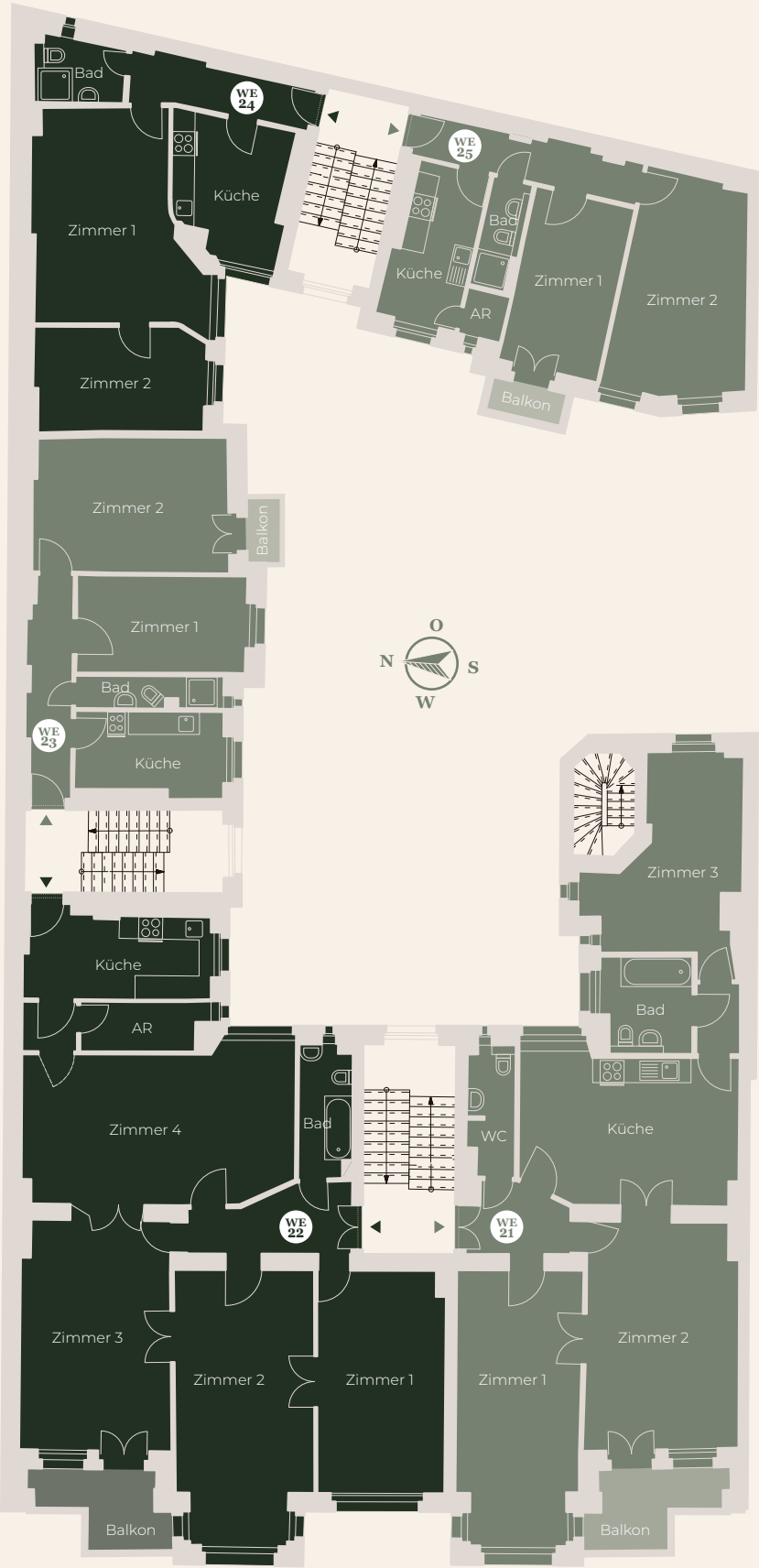


4. Oberschoss

Fourth floor

Lage	Einheit	Zimmer	Fläche	Ausstattung
Location	Unit	Rooms	Area	Features
Vorderhaus Front	WE 21	3 Zimmer	ca. 99,81 m²	Balkon Balcony
Vorderhaus Front	WE 22	4 Zimmer	ca. 121,45 m²	Balkon Balcony
Seitenflügel Side	WE 23	2 Zimmer	ca. 46,15 m²	Balkon Balcony
Hinterhaus Rear	WE 24	2 Zimmer	ca. 51,74 m²	-
Hinterhaus Rear	WE 25	2 Zimmer	ca. 48,34 m²	Balkon Balcony

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



Dachgeschoss

Attic

Lage	Einheit	Zimmer	Fläche	Ausstattung
Location	Unit	Rooms	Area	Features
Vorderhaus Front	WE 26	2 Zimmer	ca. 89,31 m²	Terrasse Terrace
Vorderhaus Front	WE 27	4 Zimmer	ca. 103,02 m²	Terrasse Terrace
Hinterhaus Rear	WE 28	3 Zimmer	ca. 113,19 m²	2 Terrassen 2 Terraces

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





Die Lage

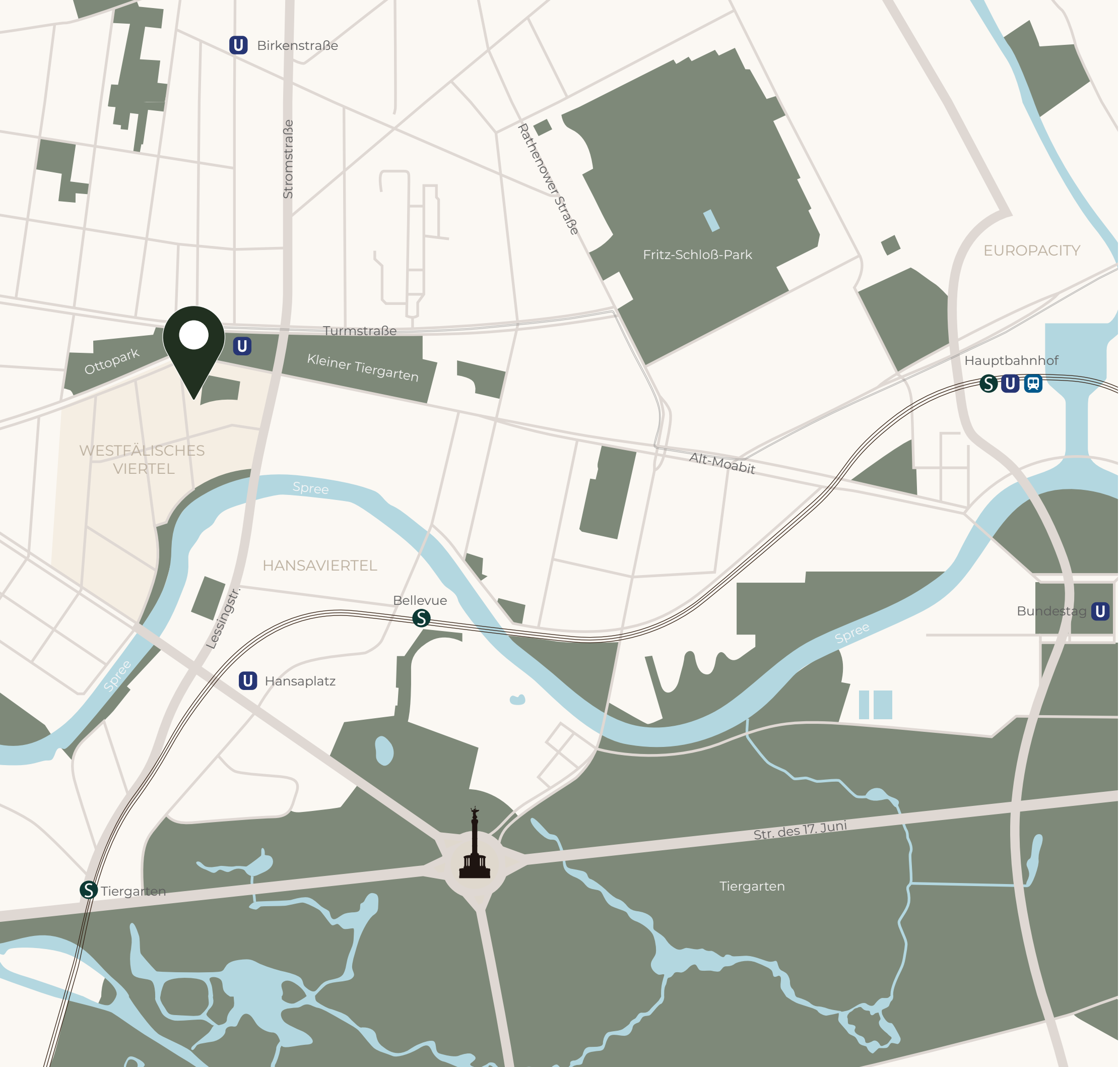
Location

Die Krefelder Straße liegt im Westfälischen Viertel in Moabit, einem gewachsenen Ortsteil des Bezirks Berlin-Mitte. Die Lage verbindet ruhige Wohnstraßen und eine lebendige Kiezatmosphäre mit der Nähe zu zentralen Zielen der Stadt. Umgeben von Spree, Kanälen und Uferwegen trägt Moabit bis heute den Beinamen „Moabiter Insel“ – eine besondere geografische Situation, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Das Westfälische Viertel zählt zu den gefragten Wohnlagen Moabits. Die Nähe zum Tiergarten, zur Spree und zum Bundesratufer schafft einen hohen Freizeitwert und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen oder am Wasser ein. Zugleich prägen Cafés, kleine Galerien und die umliegenden ruhigen Seitenstraßen das angenehme, urbane Wohngefühl.

Krefelder Straße is located in the Westfälisches Viertel neighborhood in Moabit, a long-established district of Berlin-Mitte. The location combines quiet residential streets and a lively neighborhood atmosphere with proximity to the city's central destinations. Surrounded by the Spree, canals, and riverside paths, Moabit is still known today as the “Moabit Island” – a unique geographical setting that gives the neighborhood its distinctive character.

The Westfälisches Viertel is one of Moabit's most sought-after residential areas. Its proximity to the Tiergarten, the Spree, and the Bundesratufer offers excellent recreational opportunities and invites residents to enjoy walks, sports, and relaxation in green spaces or along the water. At the same time, cafés, small galleries, and the surrounding quiet side streets contribute to the pleasant, urban living experience.



Für den Alltag bietet die Lage eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars befinden sich im unmittelbaren Umfeld und sind fußläufig erreichbar. Hinzu kommt eine Vielzahl von Ärzten, Kindergärten, Schulen sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

For everyday life, the location offers excellent amenities. Shopping, restaurants, and bars are located in the immediate vicinity and are within walking distance. In addition, there are numerous doctors' offices, pre-schools, and schools, as well as excellent access to public transportation.

- Bundesratufer/Spree: ca. 200 m
- Tiergarten: ca. 1,5 km
- Siegessäule: ca. 1,8 km
- Bus Alt-Moabit: ca. 150 m
- U-Bahn/Tram Turmstr.: ca. 250 m
- S-Bahnhof Bellevue: ca. 1 km
- Berlin Hauptbahnhof: 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. Ausgewählte Fotos wurden mit KI erstellt.

Bildnachweise

Karime Benzakour-Knidel

All information is provided without warranty and is based solely on information provided to us by our client. We make no warranty as to the completeness, accuracy, or timeliness of this information. Subject to errors and prior sale. Real estate transfer tax, notary fees, and land registry fees are to be borne by the buyer. Upon request, we will be happy to provide you with further information about the property and the owner. Viewings can be arranged at any time by appointment with one of our employees or representatives.

Photos

The photos are not intended to show the details of the interior, but rather to convey the intended character and/or provide an example of the interior design. Photos are typically taken with a wide-angle lens to capture a broad view. This may result in perspective distortions, and the actual appearance may differ from what is shown. Selected photos were created using AI.

Photo credits

Karime Benzakour-Knidel



Stonehedge Real Estate GmbH

Kurfürstendamm 104
10711 Berlin

+49 30 233 20 39 80

anfragen@stonehedge.de
stonehedge-immobilien.de