



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmantes Wohnen im Boxhagener Kiez



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_450	<b>Stand vom:</b>	18.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Ort:</b>	10245 Berlin Friedrichshain	<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	425,62 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2029-07-25
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1920
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	96.10 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Finest Properties International	<b>Name:</b>	Céline Wittig
<b>Straße:</b>	Charlottenstraße 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	017632197300	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	celine.wittig@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese charmante Wohnung im Seitenflügel eines gepflegten Altbaus besticht mit einem optimalen Grundriss auf rund 53 Quadratmetern und befindet sich im ersten Obergeschoss eines 2008 kernsanierten Gebäudes. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss und überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume mit einer Deckenhöhe von 3 Metern, die das Raumgefühl weit und offen wirken lassen.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt die angenehme Raumhöhe von 3 Metern auf, die den offenen Charakter der Wohnung betont und für eine besonders luftige und großzügige Wohnatmosphäre sorgt. Der Flur führt direkt in den offenen und hellen Wohnbereich, der sich nahtlos mit der offenen Küche verbindet. Diese ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Entfaltung. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der ruhig zum Innenhof hin ausgerichtet ist.

Vom Wohnbereich führt ein zweiter Flurbereich in das Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Badezimmer ist mit eleganten, modernen beige Fliesen versehen und bietet eine komfortable Duschbadewanne. Das Schlafzimmer fungiert als idealer Rückzugsort und hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon, was den Raum zusätzlich mit Tageslicht versorgt. Die Wohnung ist durchgehend mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, was ihr eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.

Neben dem durchdachten Grundriss überzeugt sie auch mit ihrer ruhigen Lage im Seitenflügel des Hauses und bietet somit die perfekte Kombination aus zentralem Leben und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Zu der Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und die Wohnung praktisch ergänzt.

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet, eignet sich jedoch hervorragend für den Eigenbedarf. Die moderne Ausstattung, der durchdachte Grundriss sowie die begehrte Lage machen sie zu einer idealen Wahl für alle, die sowohl ein Zuhause zum Wohlfühlen suchen als auch eine wertstabile Investition in die Zukunft.

Mit ihrer zentralen und zugleich ruhigen Lage im Boxhagener Kiez bietet die Wohnung die perfekte Grundlage für ein modernes und urbanes Leben in einem der begehrtesten Stadtteile Berlins. Lassen Sie sich von dieser Wohnqualität begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Die Wohnung liegt in einem der beliebtesten und lebendigsten Bezirke Berlins, im Stadtteil Friedrichshain. Der Bezirk hat sich in den letzten Jahren zu einem kreativen Hotspot entwickelt, der durch seine einzigartige Mischung aus urbanem Charme, alternativer Kultur und trendigem Lifestyle besticht. Friedrichshain ist sowohl für seine historische Bedeutung als auch für seine dynamische Entwicklung bekannt und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und Erholung.

Die auf der Boxhagener Straße liegende Wohnung bietet eine Vielzahl an Cafés und kleinen Galerien, die das kreative und vielseitige Flair des Stadtteils widerspiegeln. Hier verbinden sich Geschichte und Moderne auf perfekte Weise und ziehen Anwohner und Besucher aus aller Welt an. Besonders der berühmte Volkspark Friedrichshain, der nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Sport. Ob ein Spaziergang entlang

der Teiche oder ein Besuch im Wintergarten-Café - der Park ist ein echter Rückzugsort mitten in der Stadt. Auf dem nahe gelegenen Boxhagener Platz findet ein beliebter Wochenmarkt mit frischen Produkten, regionalen Spezialitäten und Kunsthandwerk statt. Supermärkte und Drogerien für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Lage zeichnet sich durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien M13 und 21, die schnell in die umliegenden Stadtteile und zum Alexanderplatz führen. Auch der S-Bahnhof Warschauer Straße ist nur wenige Minuten entfernt und bietet mit den S-Bahnlinien S3, S5, S7 und S9 schnelle Verbindungen in alle Richtungen Berlins. Für den Individualverkehr bieten die umliegenden Straßen eine gute Erreichbarkeit, auch Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Alles in allem besticht die Boxhagener Straße nicht nur durch ihre zentrale Lage und hervorragende Verkehrsanbindung, sondern auch durch ihr lebendiges und abwechslungsreiches Umfeld. Wer das pulsierende Leben Berlins in einem kreativen und dynamischen Kiez erleben möchte, findet hier die perfekte Mischung aus urbanem Flair, Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur.

Sehenswürdigkeiten:

East Side Gallery : 3 km

Friedrichstadt-Palast: 6,5 km

Brandenburger Tor: 7 km

Friedrichstraße: 7 km

Kurfürstendamm: 12 km

Verkehrsanbindungen:

S-Bahnhof Ostkreuz: 400 Meter

S-Bahnhof Warschauer Straße: 2 km

S-Bahnhof Alexanderplatz: 4,5 km

Hauptbahnhof Berlin: 10 km

Flughafen BER: 23 km

## **Ausstattung:**

---

- Ruhige Seitenflügelwohnung in der Boxhagener Straße
- Balkon zum Innenhof liegend
- 1. Etage
- 2 Zimmer
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Deckenhöhe von 3 Metern
- Gefliestes Badezimmer mit Duschbadewanne
- Doppelverglasung der Fenster
- Bodenbelag aus Eichenparkett
- Baujahr: 1920, Kernsanierung 2008
- Eigener Kellerabteil
- Fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

Außenfassade



Außenfassade



Umgebung



Grundriss

