



KENSINGTON[®]
Finest Properties International

Lichtdurchflutetes Dachgeschossflair in Friedrichshain



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBN_448	Stand vom:	23.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2013
Ort:	10249 Berlin Friedrichshain	Wohnfläche:	131,00 m ²
Etage:	5	Anzahl Zimmer:	4,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0		

Preise:

Kaufpreis:	1.070.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-----------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2031-12-09
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1910
Wertklasse:	C	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	96.00 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese charaktervolle Dachgeschosswohnung in ruhiger Friedrichshainer Hinterhauslage bietet auf rund 130 Quadratmetern ein exklusives Wohngefühl, das stilvollen Komfort mit einer besonders lichtdurchfluteten Atmosphäre vereint. Über einen eigenen Personenaufzug gelangt man direkt in die oberste Etage und findet dort einen ruhigen Rückzugsort inmitten des pulsierenden Kiezes.

Die Wohnung beeindruckt durch ihre offene Raumgestaltung und die bis zu 3 Meter hohen Decken, die für ein besonders großzügiges und luftiges Raumgefühl sorgen. Das harmonische Zusammenspiel von modernem Design und zeitlosen Elementen lässt die Wohnung zu einem Ort der Ruhe und des Wohlbefindens werden. Vom Eingangsbereich betreten Sie direkt den offenen Küchenbereich, der mit Siemens-Elektrogeräten und einer eleganten Granitsteinplatte ausgestattet ist – die funktionale Küche ist direkt an den Balkon angrenzend, der mit seiner südlichen Ausrichtung einen sonnigen Rückzugsort im Freien bietet.

Der offene Wohnbereich ist mit edlem Fischgrätparkett aus Nussbaum veredelt und bildet das Herzstück der Wohnung. Der eingebaute Kamin sorgt für Wärme und einen wohlfühlenden Charme. Das über stilvolle Flügeltüren begehbare Esszimmer lässt den Wohnraum weiter vergrößern. Dieser kann ebenfalls als abgetrennter Raum genutzt werden, sodass hier sowohl geselliges Beisammensein als auch ruhige Momente möglich sind.

Über eine Zugangstreppe sowie dem elektrisch zu öffnenden Schiebedach lässt sich ein Austritt auf den Dachbereich ermöglichen.

Das helle Ambiente zieht sich durch die gesamte Etage der Wohnung: So fällt natürliches Licht durch geschickt platzierte Flachdachfenster in die Bäder. Das stilvoll geflieste Hauptbadezimmer ist mit einer modernen bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Auch das Gästebad profitiert von einem Dachflächenfenster, das für zusätzlichen Lichteinfall sorgt.

Am Gäste-Bad vorbei gelangen Sie in die weiteren Zimmer, die ebenfalls mit Fischgrätparkett aus Eiche veredelt sind. Die flexibel nutzbaren Räume lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlafzimmer, Gästezimmer oder als stilvolles Home-Office gestalten. Die bis zu 3 Meter hohen Decken sorgen für ein außergewöhnlich luftiges und offenes Raumgefühl, das den Charakter der gesamten Wohnung widerspiegelt.

Die im Hinterhaus liegende Wohnung garantiert dank Ihrer Lage und der hochwertigen dreifach verglasten Fenster eine ruhige und private Wohnatmosphäre, was den Komfort des Wohnens erheblich steigert. Abgerundet wird die Wohnung durch einen eigenen Kellerabteil, das Ihnen praktischen Stauraum bietet und so zu einer noch besseren Nutzung des gesamten Wohnraumes beiträgt.

Diese Dachgeschosswohnung in Friedrichshain verbindet urbanes Leben mit exklusivem Wohnen und bietet ein helles und modernes Ambiente in einem der beliebtesten Stadtteile Berlins.

Lage:

Eingebettet im Herzen von Friedrichshain, einem der lebendigsten Viertel Berlins, bietet diese Wohnung eine perfekte

Mischung aus urbanem Flair und kultureller Vielfalt. Dieser Stadtteil besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbaner Kreativität, historischem Charme und einem dynamischen, internationalen Flair. Eine abwechslungsreiche Architektur von sanierten Altbauten bis hin zu modernen Neubauten und ein vielfältiges Angebot an Cafés, Restaurants, Bars und kleinen Boutiquen prägen das Umfeld.

Friedrichshain hat sich als eines der bevorzugten Wohnquartiere für junge, kreative Menschen etabliert und bietet somit eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung der Wohnung zeichnet sich durch eine grüne, ruhige Atmosphäre aus, während gleichzeitig das pulsierende Leben Berlins in unmittelbarer Nähe liegt. Für den täglichen Bedarf ist die Umgebung hervorragend ausgestattet. In direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere Supermärkte, Bio-Läden sowie ein Wochenmarkt. Auch kulinarisch ist der Stadtteil ein Hotspot – von trendigen Cafés über internationale Restaurants bis hin zu traditionellen Berliner Imbissen gibt es eine große Auswahl.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Volkspark Friedrichshain, eine der ältesten und schönsten Parkanlagen Berlins, die mit weitläufigen Wiesen, einem See und charmanten Spazierwegen zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt. Hier lassen sich Sport und Naturgenuss mitten in der Stadt verbinden. Auch die East Side Gallery und der Oberbaumbrücke sind nicht weit entfernt und bieten sowohl historisch bedeutende Orte als auch zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum Entspannen am Wasser. Der Friedrichshainer Kiez wird auch als familienfreundliche Gegend geschätzt - die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen für Familien mit Kindern. In direkter Nähe befinden sich mehrere Kitas, darunter die Kita Kinderland und die Kita Spatzennest. Auch für ältere Kinder ist die Lage hervorragend geeignet, da sich die Max-Taut-Schule und die Friedrichshain-Kreuzberg Gemeinschaftsschule in unmittelbarer Nähe befinden und eine hohe Bildungsqualität bieten.

Ihre exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist besonders attraktiv. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die U-Bahn-Station Samariterstraße (U5), von wo aus Sie bequem das Berliner Zentrum erreichen können. In nur 5 Minuten ist die bekannte Alexanderplatz-Zone erreichbar, die nicht nur zahlreiche Shopping-Möglichkeiten bietet, sondern auch eine der zentralsten Verkehrsdrehkreuze Berlins darstellt. Auch die S-Bahn-Station Ostkreuz, einer der größten Verkehrsknotenpunkte im Osten Berlins, ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Hier verkehren mehrere S-Bahn-Linien, die eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof sowie zu verschiedenen weiteren Stadtteilen bieten. Die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln garantiert eine unkomplizierte Mobilität und schnellen Zugang zu allen relevanten Stadtteilen.

Darüber hinaus sorgen die zahlreichen Buslinien, die entlang der Umgebung verkehren, für eine ergänzende Anbindung, sodass Sie stets flexibel unterwegs sind.

Diese erstklassige Lage in Friedrichshain ist zweifellos ein Ort, an dem Sie die Vorzüge eines urbanen Lebensstils in perfekter Harmonie mit der Ruhe und Schönheit einer grünen Umgebung erleben können

Sehenswürdigkeiten:

Friedrichstraße: 6,5 km

Brandenburger Tor: 7 km

Friedrichstadt-Palast: 7 km

Kurfürstendamm: 11 km

KaDeWe: 11 km

Verkehrsanbindungen:

Hauptbahnhof Berlin: 7,5 km

Ostbahnhof: 3,5 km

Alexanderplatz: 4 km

Flughafen BER: 25 km

Ausstattung:

- Einbauküche mit Granitplatte und Elektrogeräten
- Badezimmer mit Stehdusche und Badewanne
- Gäste-Bad
- Flachdachfenster in Bädern
- Zwei Schlafzimmer
- Offenes Raumkonzept
- Wohnzimmer mit Kamin
- Esszimmer
- Balkon mit Süd-Ausrichtung
- Edles Fischgrätparkett aus Nussbaum und Eiche
- Flügeltüren
- Deckenhöhe von bis zu 3 Meter
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung der Fenster
- Ruhige Lage im Hinterhof
- Fensterleisten aus Granit
- Personenaufzug
- Kontrollierte Lüftungsanlage
- Eigener Kellerabteil

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 anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. 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 sowie auf www.kensington-international.com

Bilder

Eingangsbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Visualisierung Wohnbereich



Visualisierung Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Visualisierung Büro



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Balkon



Aufgang zum Dachbereich



Dachbereich



Grundriss

