

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Provisionsfreie, stilvolle, helle 3.5 Zimmerwohnung im Stuck-Altbau



Objekt-Nr. OM-325489

### Wohnung

Verkauf: **745.000 €**

10245 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	535 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Ende des 19ten Jahrhunderts erbaute Gebäudekomplex wurde 1998/99 vollständig kernsaniert. Er besteht aus dem Vorderhaus, einem Quergebäude und einem Hinterhaus. Alles ist voll unterkellert. Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. OG des Vorderhauses. Im Treppenhaus sind viele historische Elemente (Stuckdecken sowie geschnitzte und gedrechselte Holzteile an den Treppenläufen, Geländern und Wohnungseingangstüren) erhalten geblieben. Es wurde zuletzt 2019 behutsam aufgearbeitet.

In den letzten fünf Jahren wurde unter anderem die Fassade neu gestrichen und die Balkone saniert.

Im ersten Hof befinden sich zahlreiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ebenso ist vom Hof ein abschließbarer, gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder zugänglich.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, einem weiteren Zimmer zur Vorderseite des Hauses, einem weiteren Zimmer quasi im Seitenflügel des Gebäudekomplex und einem halben Zimmer zur Rückseite des Hauses. Komplettiert wird die Wohnung durch eine Küche mit Einbauküche, dem Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne sowie einem Gäste-WC.

Die beiden vorderen Zimmer sind durch eine hohe Flügeltür verbunden. Ebenso verfügen beide vorderen Zimmer jeweils zum Flur hin über eine hohe Flügeltür.

In den beiden vorderen Zimmern wurde außerdem der ursprüngliche Stuck an den Decken restauriert. Ebenso die Rosetten um den ursprünglichen Beleuchtungsanschluß in der Zimmermitte.

In dem zweiten vorderen Zimmer wurde eine aufwendige Hochetage mit Treppe und Bettkasten von einer Möbeltischlerei eingebaut. Diese Hochetage erstreckt sich ca. über die hintere Hälfte des Zimmers.

Aufgrund der hohen Decken in der Wohnung ist damit eine vergrößerte Fläche in diesem Zimmer nutzbar.

In dem kleinen Zimmer wurde in ähnlicher Art ein Hochbett mit Treppe durch die Tischlerei eingebaut.

Beide Hochetagen sind mit festen Geländern geschützt. Zusätzlich sind zur Zeit abnehmbare Schutznetze an den Seiten der Hochetagen gebunden. So können sich dort auch Kleinkinder gefahrlos bewegen.

Im Flur wurden drei „Hängeböden“ eingebaut. Der größere der Böden ist über eine Dachbodentreppe zugänglich. Die beiden anderen über eine Hochbett-Anhängeleiter.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 auch noch einmal modernisiert. Dabei wurden die Parkettböden abgeschliffen und neu versiegelt. Die Küche erhielt einen neuen Boden aus Vinyl-Parkett. Die in den vorderen Zimmern befindlichen Doppelkistenfenster wurden aufgearbeitet und erhielten zusätzliche eingefräste Silikon-Schlauchdichtungen. Die Räume wurden mit weiteren Steckdosen ergänzt. Der vorhandene Multimediaanschluss im Wohnzimmer wurde mit Koaxkabel in die Wohnräume weiter geführt. Für die Wohnräume wurde eine LAN-Verkabelung verlegt. Damit ist störungsfreies schnelles Internet in diesen Räumen gegebenenfalls auch ohne WLAN möglich!

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Berlin-Friedrichshain, im Rudolfskiez, nicht weit von der Spree entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen. Die Straße selbst ist ruhig, aber nicht weit vom lebhaften und trendigen Boxhagener Kiez, der Oberbaumbrücke sowie dem dort beginnenden Wrangelkiez in Kreuzberg entfernt. Dort finden sich jeweils viele Bars und Restaurants.

Auch das Mediaspree-Viertel mit zahlreichen Unternehmen entlang der Spree sowie die „Uber-Arena“ und das Einkaufszentrum „East Side Mall“ befinden sich in der Nähe.

Die „Rummelsburger Bucht“ und der „Treptower Park“ sind mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten am Uferweg der Spree zu erreichen.

Die Lage zwischen dem S+Regional-Bahnhof „Ostkreuz“ und dem S+U-Bahnhof „Warschauer Straße“ bietet eine optimale Verkehrsanbindung. S-Bahn, U-Bahn, Busse, Straßenbahnen und Regionalbahn sind alle bequem zu Fuß erreichbar.

Durch die Anbindung über zwei getrennte Verkehrsunternehmen ist man auch im Falle eines Streiks eines der beiden Unternehmens gut aufgestellt.

Gegenüber der Wohnung befindet sich eine zurückgesetzte Bebauung und in der Höhe auch nur bis zum dritten Stockwerk. Dadurch erhält die Wohnung auch im 1. OG schon einen Lichteinfall wie er sonst nur in Wohnungen ab dem 3. Stockwerk möglich ist.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

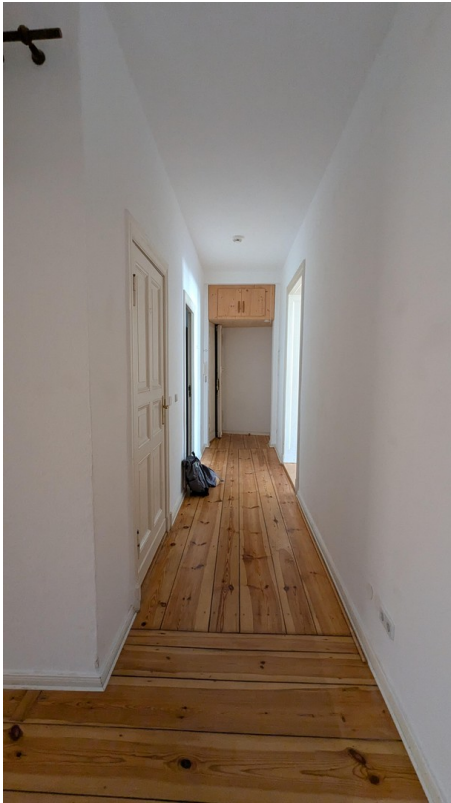




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

