

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Stylische Altbauwohnung Friedrichshain/Mitte



Objekt-Nr. **OM-292628**

#### Wohnung

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:

A. Preusche

Mobil: 0171 3163060

10249 Berlin

Berlin

Deutschland

Baujahr	1919	Übernahmedatum	15.05.2024
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	82,31 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	82,31 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine schöne, helle, 2018 generalsanierte, vollmöblierte und ausgestattete Altbauwohnung im modernen Stil in Bestlage Friedrichshain/Mitte, am Volkspark. Die 82,31 qm große Wohnung mit Balkon befindet sich im 1. Stock im Vorderhaus. Die Raumaufteilung und Ausstattung wurde von einer namhaften Innenarchitektin geplant und umgesetzt. Das Motto war, eine Symbiose von Alt und Neu umzusetzen. Über einen zentralen Flur betritt man die einzelnen Wohn- und Abstellräume. Die Essküche beinhaltet eine moderne Einbauküche, professionell aufgearbeitete Originalholzdielen und bietet Platz für eine Essgarnitur. Im großzügigen hellen Wohnzimmerbereich konnte ein Original-Fischgräten-Stäbchenparkett und die Original-Stuckdecke mit Originalfarbpatina freigelegt und liebevoll restauriert werden. Über das Wohnzimmer hat man Zugang zu einem kleinen Balkon. Das geräumige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine Originalstuckdecke (weiß), hier wurde ein extra Raum als begehbarer Kleiderschrank eingebaut. Auf dem Weg zum modernen großen Badezimmer befindet sich ein „Hauswirtschaftsbereich“ mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Putzschrank und Gasetagenheizung, der Bereich kann mit einem Vorhang verdeckt werden. Innerhalb der Wohnung befinden sich zusätzlich zwei getrennte, mit Regalbrettern komplett ausgestattete Abstellräume, die sehr viel Stauraum bieten.

Küche und Bad liegen zum Innenhof hin. Die Einbauküche beinhaltet Marken Geräte wie Spülmaschine, Backofen, Induktionsherd, Kühl-/Gefrierschrank-Kombination, eine moderne Quarzkomposit Spüle plus Armatur, einen Apothekerauszugsschrank und überwiegend Schubladenschränke. Das Badzimmer ist mit einem großzügigen Duschbereich inklusive Regendusche und Sitzbank, Stangenheizkörper, großem Fenster und Marken Sanitärobjekten ausgestattet. Die stilgerechten Vintage Lampen sowie die Vorhänge im Wohn- und Schlafraum gehören zur Ausstattung.

Zur Wohnung gehört ein Keller. Es gibt einen Fahrradplatz im Innenhof. Kein Aufzug.

## Ausstattung

Die Wohnung ist komplett ausgestattet und bis 02.05.2024 noch vermietet. Die Ausstattung ist im Preis mit enthalten.

Es liegt ein Wertgutachten vor.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ich verkaufe, weil sich mein beruflicher Lebensmittelpunkt ins Ausland verlagert. Bitte nur melden, wenn wirkliches Kaufinteresse an der Immobilie besteht. Ich antworte nur auf SMS oder Whatsapp Nachrichten, sofern Sie eine kurze Angabe zu Ihrer Person machen. Kontakt auch in Englisch möglich. Ich möchte bitte nicht von Maklern kontaktiert werden. Vielen Dank.

## Lage

Der Volkspark Friedrichshain ist direkt um die Ecke und zu Fuß in zwei Minuten zu erreichen. Vom Wohn-/Schlafzimmer aus hat man Blick auf die Alexanderplatz/Kugel.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an Nahverkehr, Kindergarten, Schule, Apotheke, Ärzte und Krankenhaus, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt.

### **Infrastruktur:**

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

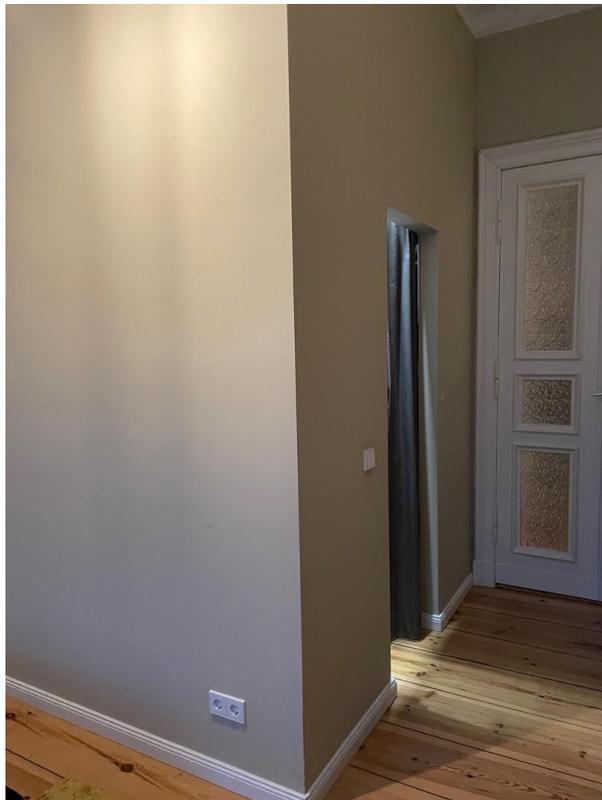
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



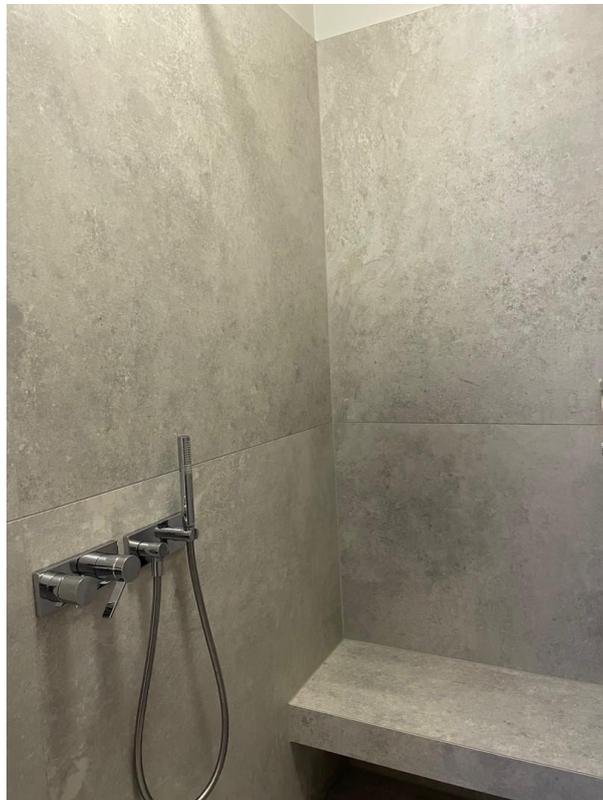
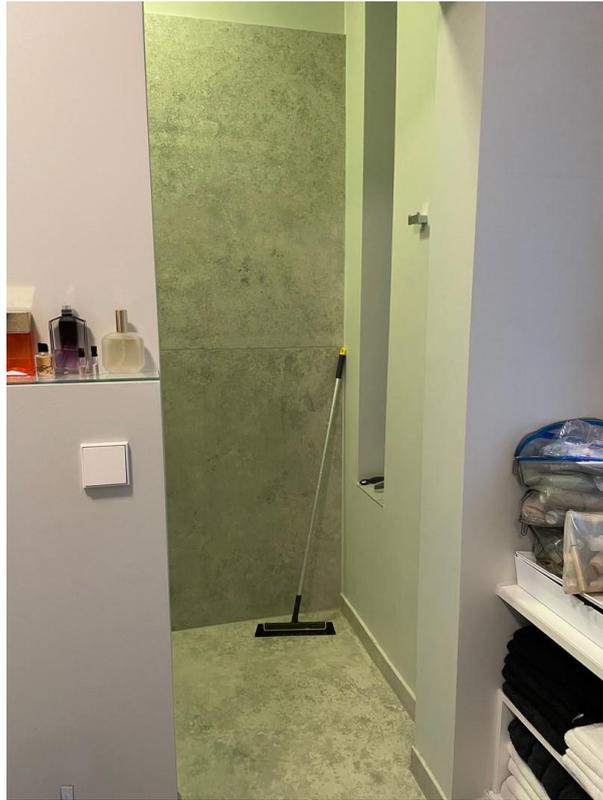
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



