

# Exposé

## Penthouse in Berlin

**Penthouse-Maisonette-Wohnung mit 18m<sup>2</sup> Dachterrasse,  
EBK, begehbbarer Kleiderschrank ohne Maklerkosten**



Objekt-Nr. OM-415680

**Penthouse**

Verkauf: **595.000 €**

Einbecker Str. 45  
10315 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,53 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	434 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt es sich um eine vom Eigentümer selbstgenutzte Penthouse-Maisonetten-Wohnung, die sich in der 4. und 5. Etage des hinteren Gartenhauses (grüner Hinterhof) befindet. Beide Etagen sind mit dem Fahrstuhl barrierefrei durch die Eingangs-Sicherheits-Türen inkl. Video-Gegensprechanlagen erreichbar. Beim gesamten Wohnobjekt handelt es sich um einen Neubau, welcher 2020 fertiggestellt worden ist. Der Eigentümer ist der Erstbesitzer der selbstgenutzten Penthouse-Maisonetten-Wohnung.

In der 4. Etage der Wohnung befindet sich -erreichbar über den Flur- die Küche, diese hat einen zweiseitigen Ost/Süd-Balkon. Weiter durch den Flur, folgt das Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, sowie das Schlafzimmer. An das Schlafzimmer angrenzend, unter der Treppe zur 5. Etage, ist ein separater abgeschlossener Raum eingerichtet mit Einbauschränk als begehbare Kleiderschrank / Ankleide bzw. Abstellflächen.

Über die Treppe geht es in die 5. Etage. Dort befindet sich ein großzügiges Wohn- & Arbeitszimmer, sowie eine separate Gästetoilette. Vom Wohnzimmer geht es über die Terrassentür auf die großzügige 17m<sup>2</sup> Dachterrasse, die eine Ost/Süd- Ausrichtung hat und einem weiten Blick über die anliegenden Häuser bietet. Der Grundriss ist zweckmäßig, zeitgemäß und modern ausgeführt. Die im Nov. 2025 vollständig neu renovierte Wohnung, kann ab sofort genutzt werden.

Die Wohnung verfügt neben der separaten Ankleide und Abstellraum über einen eigenen Keller und separaten gemeinsamen Fahrradraum. In der vorhandenen Abstellkammer und dem Kellerraum können zusätzliche Gegenstände bequem untergebracht werden.

## Ausstattung

- Fußböden mit Parkett-Landhausdielen, Bäder und Treppe gefliest
- alle Zimmer mit Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster, alle Fenster in Dreifachverglasung mit Regel Air Fensterfalz-Lüfter
- hochwertige Velux-Dachfenster mit Rollläden
- hochwertige Außen-Sonnenschutzrollos an den Zimmerfenstern
- zusätzliche hochwertige Innen-Jalousien in Küche und Zimmern inkl. Verdunklungs-& Sichtschutzgardinen
- im Schlafzimmer zusätzlich intergrierte Akustikpaneele
- separate, in sich abgeschlossene, hochwertige Holz-Ankleide und Abstellkammer
- In der Küche vollständig intergrierte Nobilia EBK inkl. AEG Einbau Elektro-Herd mit Induktions-Kochfeld, Kühl- und Gefrier-Kombination 268l Nutzinhalt, Granitspüle, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube
- Badezimmer inkl. Wanne, barrierefreier Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtischunterschrank
- Video-Gegensprechanlagen in der 4. und 5. Etage
- Kabel/Internetanschluss durch Vodafone Kabelnetz, Telekom Glasfaser demnächst verfügbar
- Rauchmelder
- Dachterrasse komplett mit Sichtschutz in Höhe Dachgeländer vor Einsicht geschützt
- Keller, gemeinschaftlicher Fahrradraum

- für alle o.g. separat aufgeführten und zusätzlich vorhandenen Einrichtungen (Zeitwert)

wie u.a. komplette EBK, Holz-Ausstattung der Ankleide, Jalousien, Verdunklungs- & Sichtschutzgardinen, Akustikpaneele, Sichtschutz Terrasse, Badmöbel etc. ist eine Zeitwert-Abstandszahlung in Höhe von VB EUR 10.650,-, zusätzlich zum Verkaufspreis

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom privaten Eigentümer der Wohnung, ohne

jegliche zusätzliche Provisionen.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr.

## Lage

Berlin-Lichtenberg ist ein grüner und lebendiger Bezirk im Osten Berlins, der zudem mit einer ausgezeichneten Infrastruktur punkten kann. Der Stadtteil Lichtenberg bietet spannende Kontraste: Neben mehrgeschossigen Wohnhochhäusern, prägnanten und sanierten schönen Altbauhäusern, prägen Kleingartenanlagen und viel Grün das Stadtbild. Auch der Tierpark Friedrichsfelde ist nicht fern. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der direkten Nähe fußläufig 2-7 Minuten entfernt. Die Wohnung befindet sich fußläufig 4 Minuten vom S/U-Bahnhof Lichtenberg entfernt.

Durch Bus, S/U-Bahn ist der Kiez gut ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der U-Bahn (Linie 5) ist man nur in 20 min. im Stadtzentrum.

Lichtenberg (Weitlingstr.) verfügt über Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie kleine Restaurants und Cafés, Bars und Geschäfte, die ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegen. Im direkten Umfeld befinden sich ausreichend Läden/Supermärkte für den alltäglichen Bedarf, ärztliche Einrichtungen (z.B. Ärztehaus) und Kindertagesstätte sowie in geringer Entfernung der Tierpark Berlin (15 min. fußläufig oder 2 Stationen mit der U-Bahn). Auch sind fußläufig verschiedene Hochschulen, Grundschulen und Oberschulen zu erreichen. Fahrradwege sind teilweise vorhanden. Abgerundet wird das Umfeld mit viel Grün, Park & Wanderwege sowie die Nähe zum Wasser „Der Rummelsburger Bucht“.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



5. OG Dachterrasse2

# Exposé - Galerie



Küche1



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe



5. OG Dachterrasse1

# Exposé - Galerie



Bad1



Bad2



# Exposé - Galerie



Bad3



Flur



Küche2

# Exposé - Galerie



4. OG Balkon



Schlafzimmer1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Ankleide

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Wohnungseingang



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Aussenansicht Gartenhaus



Keller

# Exposé - Galerie



Bad 5.OG

# Exposé - Grundrisse

## Apartment 31

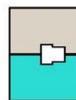
Fourth & top floor | 1 bedroom

4. Obergeschoss & Dachgeschoss | 2 Zimmer

1 Bedroom	Schlafzimmer	11,34 m²
2 Walk-in wardrobe	Begleibar Kleiderschrank	3,02 m²
3 Bathroom	Badezimmer	7,50 m²
4 Balcony*	Balkon*	2,73 m²
5 Kitchen	Küche	13,85 m²
6 Hallway	Flur	8,17 m²
7 Living room	Wohnzimmer	23,89 m²
8 WC	WC	1,78 m²
9 Terrace*	Terrasse*	8,47 m²
Total living space (approx.)		80,53 m²
Gesamtwohnfläche (ca.)		



Top floor  
Dachgeschoss



Fourth floor  
4. Obergeschoss



Grundriss