

Exposé

Wohnung in Berlin

**renovierte 3-ZKB nahe S+U Warschauer Strasse,
bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-423901

Wohnung

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Negro

Marchlewskistr. 101
1046 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,30 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr schöne Wohnung liegt im Vorderhaus eines 1996 aufgeteilten und in Etappen sanierten und ausgebauten Altbaus. Die hohen Räume sind hell und die beiden grossen Zimmer nach Südwest orientiert. Küche, Bad und ein drittes, kleineres Zimmer sind zum Hof ausgerichtet. Durch die aussergewöhnliche Höhe der Küche und Zimmer (3,40 m) hat man einen sehr grosszügigen Raum und Hochbetten sind hier ebenfalls möglich.

Das Haus verfügt über eine Dachterrasse mit Blick über die Stadt, welche für die gesamte Hausgemeinschaft zur Verfügung steht. Ein Fahrradkeller und ein grosser Garten sind ebenfalls zur Mitbenutzung vorhanden. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum.

Umfassende Renovierungen 2012:

- Neue Elektro-/ Sanitärleitungen in der Wohnung
- Neue Fenster mit Doppelverglasung
- gefliestes Wannenbad und Einbauküche mit Waschmaschine
- Alle Wände mit Glattputz versehen

2018 Einbau neue Gastherme Brötje WSC C (Bj. 2016). Eine Zentralheizung für das Haus ist derzeit in Planung.

Die Wände sind frisch gestrichen.

Ausstattung

Im Preis inbegriffen sind Einbauküche mit Waschmaschine und auf Wunsch die Möblierung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Adresse ist näherungsweise angegeben.

Es fällt keine Maklerprovision für den Käufer an.

Lage

Die Anbindung ist mit der nahe gelegenen U+S Bahn Warschauer Strasse, Tram- und Bushaltestellen hervorragend. Die Marchlewskistrasse ist wenig befahren und bietet viele Parkplätze für Anwohner – auch mit Ladestationen für E-Autos ganz in der Nähe. Die Neubauten an der East Side Gallery, das Stadtteilzentrum von Friedrichshain, sowie die Szeneviertel vor Ort und in Kreuzberg auf der anderen Seite der Spree befinden sich in nächster Nähe. Der Ostbahnhof und der Boxhagener Platz mit diversen Angeboten an Cafés und Restaurants sind ebenfalls schnell erreichbar.

Nach der kürzlichen Eröffnung des derzeit höchsten Büro-Hochhauses in Berlin, entstehen in unmittelbarer Nähe der Wohnung bis 2026 das Neubauprojekt "Hainwerk", sowie weitere moderne Büro- und Gewerbeflächen am Wriezener Karree.

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe: Rewe, Aldi, East Side Mall.

Für Familien mit Kindern gibt es das nahe gelegenen Dathe-Gymnasium, den Spielplatz am Comeniusplatz und einen Skatepark am Helsigförser Platz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

Vorschläge Möblierung

