

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**PROVISIONSFREI: Hochwertig sanierte 3 Zi. Whg. in  
Mitte | Nahe Alex & Volkspark Friedrichshain**



Objekt-Nr. OM-432717

### Wohnung

Verkauf: **349.900 €**

Ansprechpartner:  
David Turyabahika

Weydemeyerstraße 17  
10178 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	232 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die einladende 3-Zimmer Wohnung wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in Top zentraler und dennoch ruhiger Lage von Berlin-Mitte, nur wenige Gehminuten vom Alexanderplatz und Volkspark Friedrichshain entfernt.

Die Wohnung verfügt über folgende Highlights:

- ✓ Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- ✓ lichtdurchflutet durch große Fensterflächen
- ✓ Toller Schnitt

Außerdem weist die Wohnung u.a. folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- ✓ hohe Altbau Decken (3 m)
- ✓ hochwertiges und massives Eiche Parkett
- ✓ verzierte Türen
- ✓ modernes Badezimmer
- ✓ große und moderne Regendusche
- ✓ glattverspachtelte Wände (Q3)
- ✓ Fahrradstellplätze
- ✓ solide Instandhaltungsrücklage
- ✓ großer Keller
- ✓ Gepflegte grüne Anlage

Die Wohnung wurde kernsaniert. Der exklusive Parkettboden wird von hochwertig verspachtelten Wänden (Q3) eingerahmt. Die Elektrik wurde vollständig erneuert. Das edel ausgestattete Bad überzeugt mit einer großen Dusche und Armaturen von Villeroy & Boch.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es stehen keine Maßnahmen an. Mit Stand Dezember 2025 beträgt die Instandhaltungsrücklage 377.000€.

Gerne können Sie die Wohnung kurzfristig besichtigen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in begehrter innerstädtischer Lage im Herzen von Berlin-Mitte, nur wenige Schritte von der Spree entfernt. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von moderner Wohnbebauung, ruhigen Nebenstraßen und der Nähe zu lebendigen Stadtquartieren, wodurch sich urbanes Leben und angenehme Wohnqualität ideal verbinden.

Ein herausragender Vorteil dieser Adresse ist die fußläufige Nähe zum Alexanderplatz, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Hauptstadt. Von hier aus bestehen optimale Anschlüsse an mehrere S- und U-Bahn-Linien, Straßenbahnen, Busse sowie den Regionalverkehr. Neben der hervorragenden Mobilität bietet der Alexanderplatz ein umfangreiches Angebot an Einkaufszentren, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit- und Dienstleistungsangeboten.

Nur wenige Minuten entfernt liegt zudem das charmante Scheunenviertel, das mit seiner historischen Atmosphäre und kreativen Szene begeistert. Kleine Boutiquen, Galerien, Cafés und Restaurants prägen das Straßenbild und schaffen ein lebendiges, zugleich individuelles Kiezgefühl. Die Mischung aus Geschichte, Kultur und modernem Lifestyle macht diesen Teil von Mitte besonders attraktiv.

Ein zusätzlicher hoher Wohnwert ergibt sich durch die gute Erreichbarkeit des Volkspark Friedrichshain, einer der größten und beliebtesten innerstädtischen Grünanlagen Berlins. Weitläufige Wiesen, Spazier- und Joggingwege, Sportmöglichkeiten sowie Biergärten bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen – ideal als Ausgleich zum urbanen Alltag.

Für den täglichen Bedarf stehen im direkten Umfeld zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte zur Verfügung. Kitas, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Fazit:

Die Lage vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität: ruhiges Wohnen nahe der Spree, kurze Wege zum pulsierenden Alexanderplatz und dem lebendigen Scheunenviertel sowie schnelle Erholung im Grünen im Volkspark Friedrichshain. Damit zählt diese Adresse zu den besonders attraktiven Wohnlagen in Berlin-Mitte.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Stauraum

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

