

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Top-floor 2-Zimmer Wohnung im 5. OG mit West-Balkon - provisionsfrei und unvermietet



Objekt-Nr. OM-434016

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
A. Stolze

Weserstr. 41
10247 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	197 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Friedrichshain verbindet urbanes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung. Eine moderne Einbauküche, sorgfältig ausgewählte Materialien und eine sonnige Loggia schaffen ein einladendes Wohnambiente – ideal für Singles oder Paare, die Komfort und städtisches Flair schätzen.

- Durchdachte Raumaufteilung mit harmonischem Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen sowie direktem Zugang zur sonnigen Loggia mit Westausrichtung
- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und bodentiefen, dreifach verglasten Fenstern
- Edles Eichenparkett in den Wohnräumen und rundum komfortable Fußbodenheizung
- Energieeffizienter Neubau (Erstbezug der Wohnung 2015) mit hervorragender Schallisolierung und Fahrstuhl.
- Moderne Einbauküche mit weißen Hochglanzfronten
- Helles, modern gefliestes Duschbad
- Deckenhöhe von ca. 2,75 m für ein großzügiges Raumgefühl
- Sonniger Balkon/Loggia mit West-Ausrichtung und schönem Ausblick
- Smarthome-System für zusätzlichen Wohnkomfort
- Photovoltaikanlage für Energieeffizienz und klimafreundliche Stromerzeugung
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie eigenes Kellerabteil
- Zahlreiche Fahrradstellplätze im Untergeschoss vorhanden

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein voll ausgestattetes Duschbad sowie eine moderne Einbauküche mit Herd, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine und Dunstabzugshaube.

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung für eine möblierte Vermietung vollständig eingerichtet und seitdem befristet mit professionellem Reinigungsservice an temporär in Berlin arbeitende Fach- und Führungskräfte vermietet. Die Ausstattung kann für eine renditestarke Vermietung gegen Aufpreis übernommen werden.

Zur Ausstattung gehört zum einen die gesamte auf den Bildern abgebildete Möblierung mit Bett, Kleiderschrank, Couch, Sideboard, Bartisch, Barhocker, Balkonmöbel, Nachttisch, Schuhschrank, Spiegel etc.. Weiterhin die neuwertigen elektronischen Geräte wie Waschmaschine und Trockner, Nespresso-Kaffeemaschine, Wasserkocher, Toaster, Router und Fernseher, sowie Töpfe, Pfanne, Besteck, Gläser, Tassen und sämtliche Küchenutensilien.

Auch Bügeleisen und Bügelbrett, Staubsauger, Wischer und Handfeger sowie Bettwäsche und Handtücher sind vorhanden und runden das Angebot ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich zentral im beliebten Stadtteil Friedrichshain, der für seine hohe Lebensqualität und sein lebendiges Stadtbild bekannt ist.

Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeit- sowie Ausgehmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Parks und Grünanlagen sind bequem zu Fuß erreichbar und schaffen eine ideale Balance zwischen urbanem Lebensstil und entspannten Rückzugsorten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U5 und S-Bahn) ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen BER.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Living Room

Exposé - Galerie



Living Room

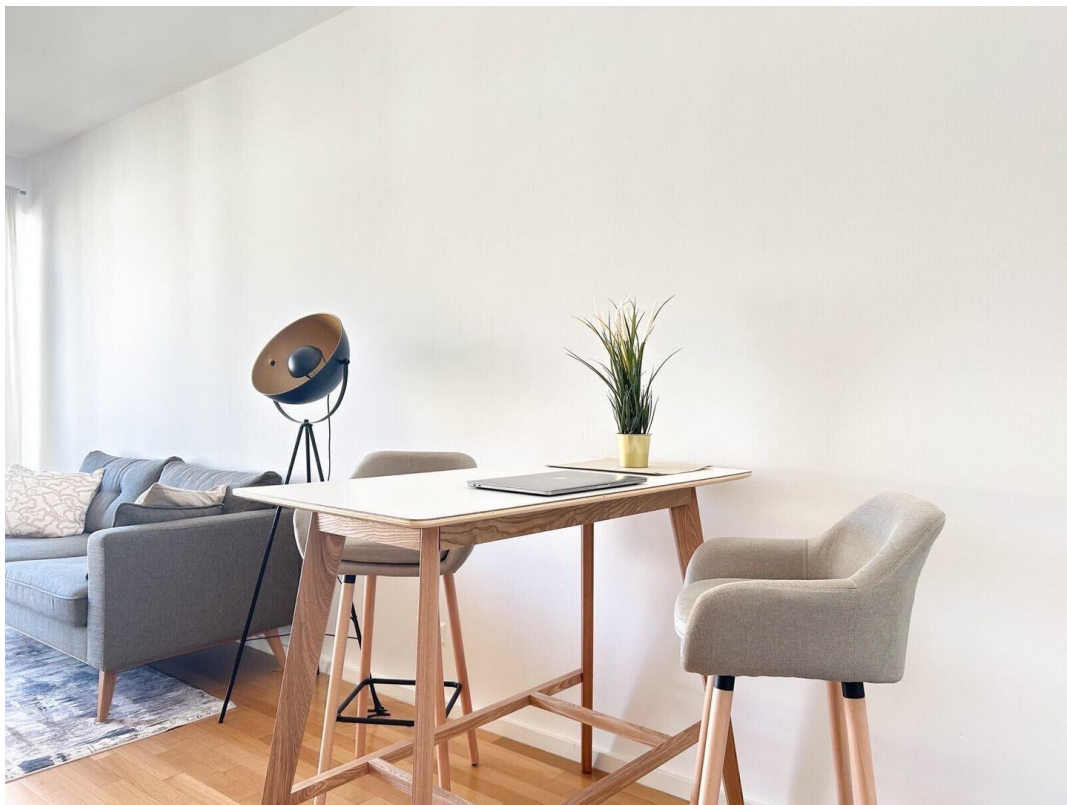


Living Room

Exposé - Galerie



Living Room



Kitchen Area

Exposé - Galerie



Kitchen Area

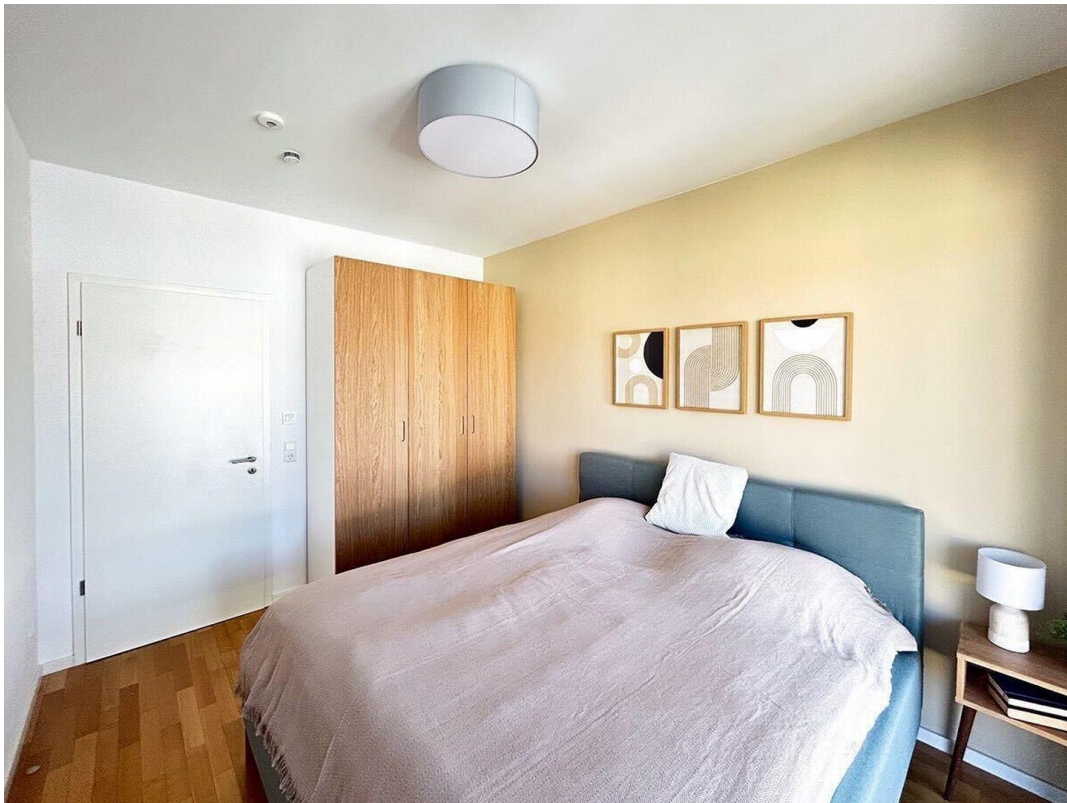


Kitchen Area

Exposé - Galerie



Bedroom



Bedroom

Exposé - Galerie



Bedroom



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia



View

Exposé - Galerie



View



Entrance



Entrance

Exposé - Galerie



Entrance



Bathroom

Exposé - Galerie



Bathroom



Bathroom

Exposé - Galerie



Bathroom



Bathroom

Exposé - Galerie



Bathroom



Storage Room

Exposé - Galerie

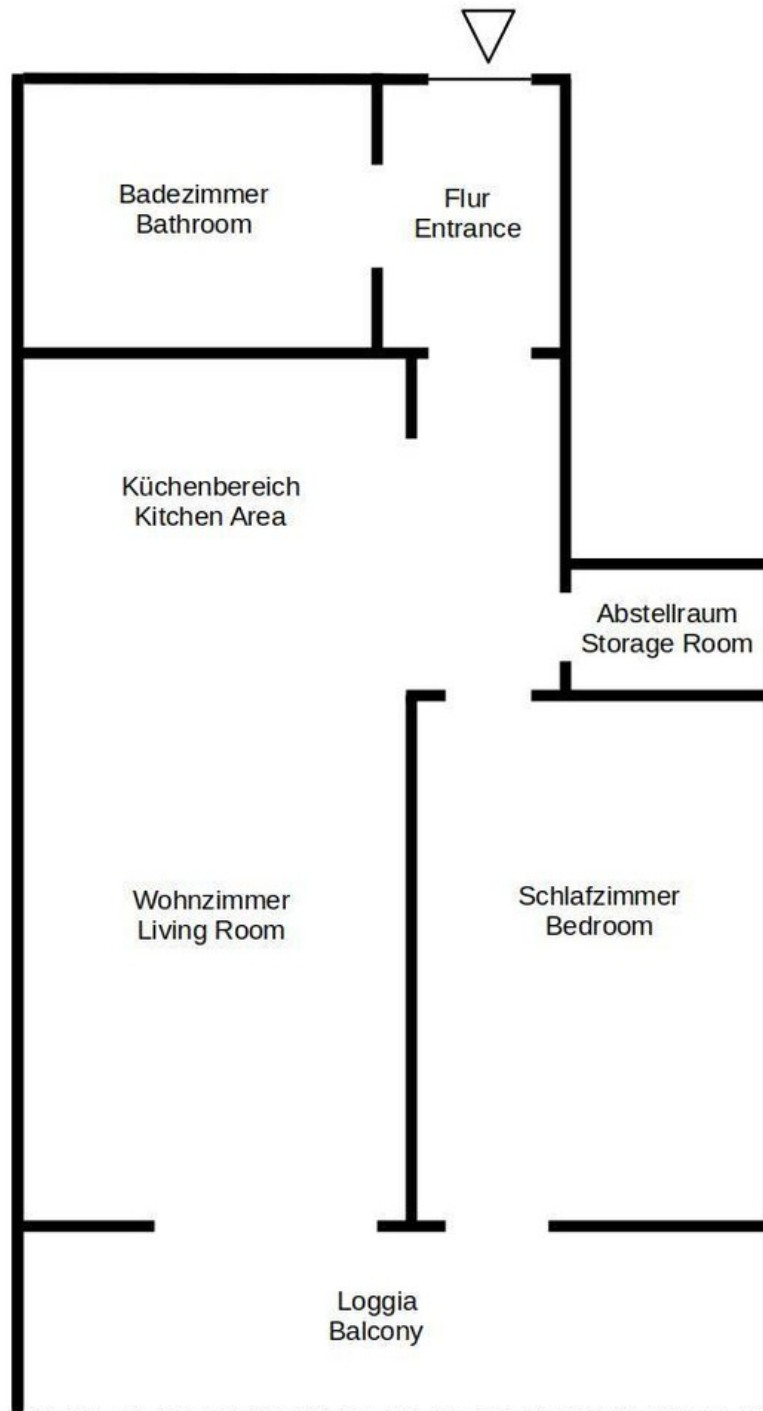


Solar Power System



House view

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

