

Exposé

Wohnung in Berlin

**Stralau Wohnung bezugsfrei, provisionsfrei - 3 Zimmer,
ruhig, hell**



Objekt-Nr. OM-441758

Wohnung

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Melanie Meißner

Am Speicher, 5
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,60 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	39.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	399 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnerlebnis auf Stralau: 3-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage – Provisionsfrei, bezugsfrei

Erleben Sie Lebensqualität zwischen Spree und See. Auf der begehrten Halbinsel Stralau erwartet Sie diese helle 84 m² Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss. Das Objekt liegt in einer absolut ruhigen Sackgasse ("Am Speicher") und ist Teil eines Ensembles des renommierten Architekten Herman Hertzberger.

+++ WICHTIG: BESICHTIGUNGEN FINDEN AUSSCHLIESSLICH AB ANFANG MAI STATT +++

Aufgrund der hohen Nachfrage sammeln wir derzeit alle Anfragen. Eine individuelle Terminvergabe erfolgt Ende April. Wir bitten von früheren Besichtigungsanfragen abzusehen.

+++ WICHTIG: PRIVATVERKAUF – BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN +++

Einer Kontaktaufnahme durch Immobilienmakler oder Vermittlungsagenturen zum Zwecke der Objektakquise wird hiermit ausdrücklich widersprochen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Lage: Absolute Ruhe (kein Durchgangsverkehr) auf der idyllischen Halbinsel Stralau.
- Architektur: Wohnen in einem Design-Klassiker von 1997.
- Fläche & Zimmer: Ca. 84,20 m², 3 Zimmer, heller Wohn-Essbereich mit Einbauküche.
- Ausblick: Großer Ost-Balkon mit Blick ins Grüne und saisonalem See-Panorama.
- Parken: Tiefgaragenstellplatz optional verfügbar (39.000 €).
- Verkauf: Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Raumaufteilung & Wohngefühl:

Der großzügige, offene Koch- und Essbereich bildet das lichtdurchflutete Zentrum der Wohnung. Durch die breite Fensterfront wirkt der Raum besonders luftig. Von hier aus gelangen Sie auf den großen Ost-Balkon, der von Frühjahr bis Herbst mit reichlich Sonne verwöhnt wird.

Besonderheit Ausblick: Der Balkon ist zum weitläufigen, gepflegten Nixenkai-Platz ausgerichtet. Während die Bäume im Sommer einen dichten, privaten Sichtschutz bieten, gibt das laubfreie Geäst im Winter den Blick auf den Rummelsburger See frei.

Zwei weitere Zimmer sind flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar und blicken ebenfalls in die grüne Gartenanlage. Das zeitlose Wannenbad ist deckenhoch hell gefliest und verfügt über eine mechanische Entlüftung sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung rundet das Platzangebot ab.

Ausstattung

Zustand, Potenzial & Details:

Die Wohnung wurde seit 2007 von den Eigentümern (Nichtraucher, keine Tiere) gepflegt bewohnt. Alle technischen Anlagen sind voll funktionstüchtig. Da seither keine optischen Modernisierungen vorgenommen wurden, bietet sich Ihnen hier die ideale Chance, die Räume nach Ihrem eigenen Geschmack neu zu gestalten.

- Böden: Laminat im Wohnbereich und in der Küche (dort über den Fliesen verlegt), Fliesen im Bad, Teppichboden in den zwei Schlafzimmern.
- Heizung: Komfortable Fernwärme (Flachheizkörper).

- Nutzflächen: Zusätzlicher privater Kellerraum (ca. 4,6 m²) sowie gemeinschaftlicher Fahrrad- und Müllraum im Erdgeschoss.

- Stellplatz: Ein Tiefgaragenstellplatz (direkt an der Haustreppe gelegen) kann für 39.000 € erworben werden.

- Hausgeld: Aktuell 399,23 € (Wohnung) / 15,08 € (Stellplatz).

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Kontakt & Besichtigung:

+++ WICHTIG: PRIVATVERKAUF – BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN +++

Bitte richten Sie Ihre Anfrage ausschließlich schriftlich über das Kontaktformular an uns.

Um den Verkaufsprozess für alle Seiten optimal zu gestalten, finden persönliche BESICHTIGUNGEN AB ANFANG MAI statt.

Wir laden Sie herzlich ein, die Zwischenzeit zu nutzen: Nach Ihrer schriftlichen Kontaktaufnahme senden wir Ihnen gerne unser aussagekräftiges Exposé zu, damit Sie sich vorab ein detailliertes Bild machen können.

Alle weiteren relevanten Objektunterlagen (Grundbuch, Protokolle etc.) für Ihre Finanzierungsprüfung stellen wir Ihnen rechtzeitig vor dem Besichtigungsstart zur Verfügung.

Lage

Die Lage – Eine Oase in der Metropole

Am südöstlichen Ende von Friedrichshain gelegen, gilt die Halbinsel Stralau als eine der exklusivsten Wohnlagen Berlins. Hier genießen Sie parkähnliches Wohnen direkt zwischen Spree und Rummelsburger Bucht.

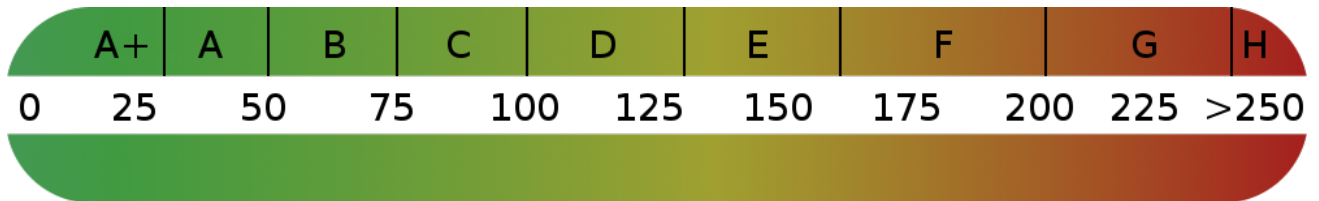
Dank der Sackgassenlage ("Am Speicher") herrscht eine Stille, die man in der Stadt selten findet – kein Durchgangsverkehr stört die Idylle. Dennoch sind Sie in wenigen Minuten im pulsierenden Friedrichshain oder am Verkehrsknotenpunkt Ostkreuz. Der Uferweg direkt vor der Tür lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder sportlichen Aktivitäten am Wasser ein. Die perfekte Balance aus urbanem Anschluss und naturnaher Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

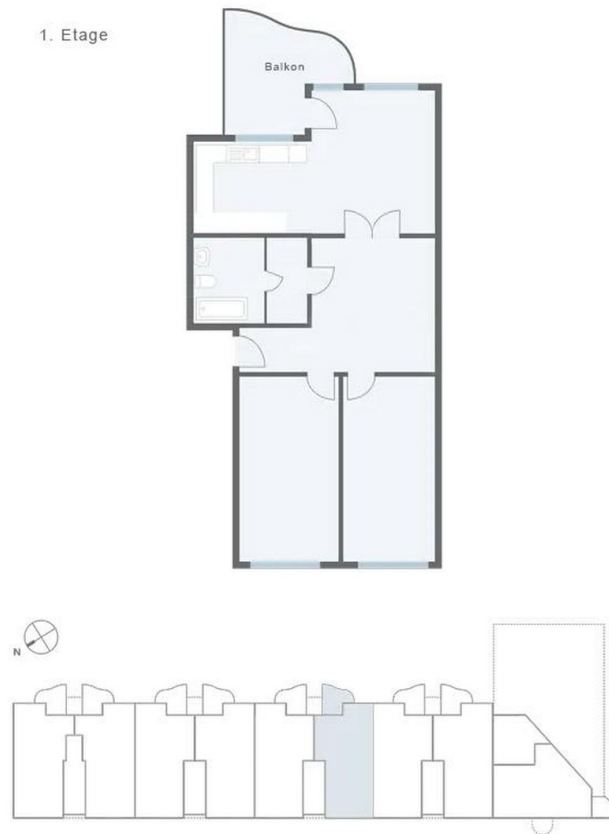


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

1. Etage



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

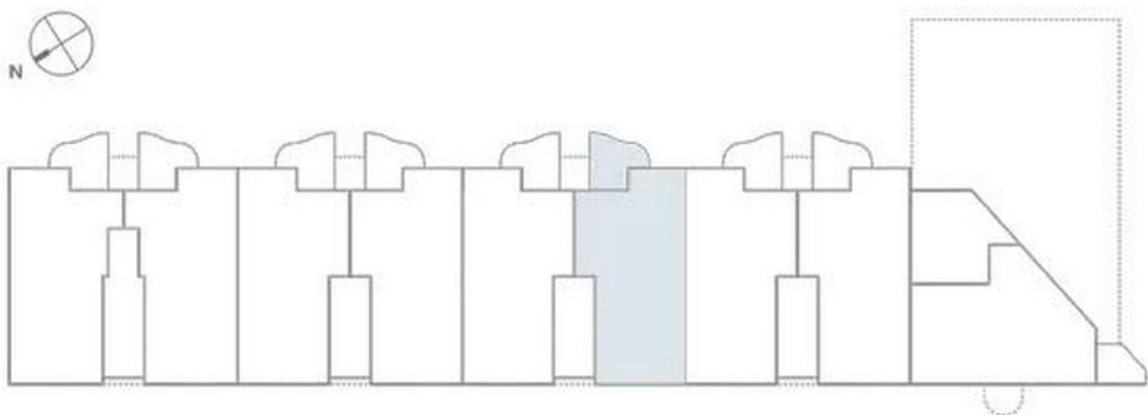
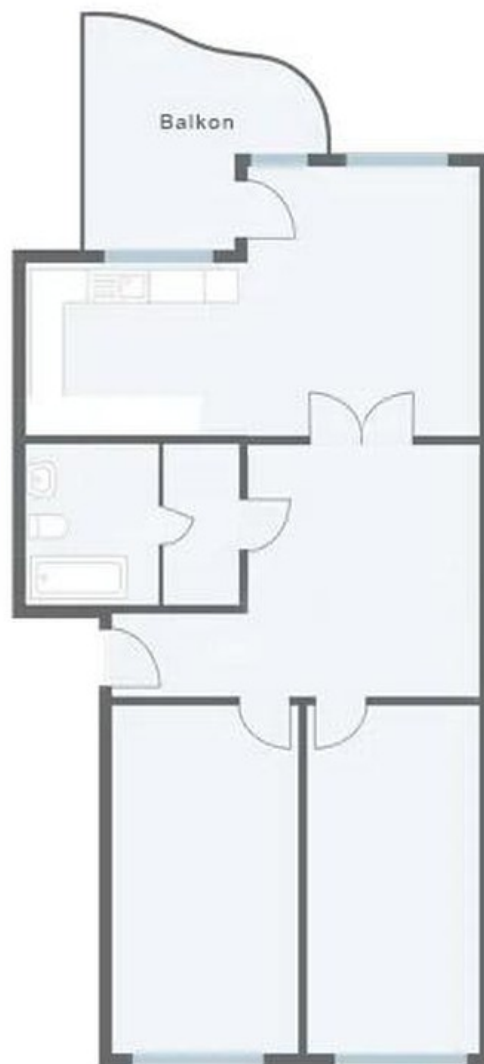


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

1. Etage



Grundriss