

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Urbanes Dachgeschoss-Loft über zwei Etagen direkt am Ostkreuz



Objekt-Nr. **OM-451232**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **930.000 €**

Neue Bahnhofstr. 2  
10245 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1998	Hausgeld mtl.	490 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	155,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,64 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint urbanes Leben mit einem lichtdurchfluteten Rückzugsort, mitten im Herzen von Berlin-Friedrichshain, nur wenige Schritte vom Ostkreuz entfernt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei vollständige Etagen eines ehemaligen Altbaus, der um 2007 entkernt und neu konzipiert wurde. Im Zuge dieser Neugestaltung wurden zwei kleinere Einheiten sowie das gesamte Dachgeschoss zu einer großzügigen, zusammenhängenden Wohnung vereint. Das Ergebnis ist ein offenes und zugleich vielseitig nutzbares Raumkonzept mit besonderem Charakter.

Ein besonderes Highlight ist der über beide Etagen reichende Lichtraum im Eingangsbereich, der der Wohnung eine beeindruckende Großzügigkeit und architektonische Tiefe verleiht. Dieses zentrale Element prägt den ersten Eindruck und verbindet die beiden Ebenen auf elegante Weise.

Durch das vorgelagerte, leicht abgesetzte Treppenhaus und die Lage im obersten Bereich des Gebäudes entsteht bereits beim Betreten ein spürbares Gefühl von Distanz zum städtischen Trubel, ein Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Die untere Ebene verfügt über drei etwa gleich große Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Der Grundriss bietet dabei interessante Entwicklungsmöglichkeiten, etwa die Schaffung einer offenen Wohnküche oder die Vergrößerung des Badezimmers, je nach individuellen Wohnvorstellungen.

Das Obergeschoss wird geprägt von den sichtbaren Original-Dachbalken und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die offene Struktur schafft Raum für kreative Gestaltung und individuelle Lebenskonzepte.

Aktuell ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 31.200 €. Eine Eigennutzung ist in Abstimmung mit den derzeitigen Mietern grundsätzlich möglich.

-----

This exceptional penthouse maisonette combines vibrant urban living with a light-filled retreat in the heart of Berlin-Friedrichshain, just a few steps from Ostkreuz station.

The apartment extends across two full floors of a former Altbau building that was completely reconfigured and redesigned around 2007. As part of this transformation, two smaller units together with the entire attic level were merged into one spacious, continuous residence. The result is an open yet highly versatile living concept with a distinctive architectural character.

A particular highlight is the impressive double-height entrance area, extending across both floors and creating an immediate sense of openness and architectural depth. This central design feature defines the first impression and elegantly connects the two levels.

Thanks to the slightly detached staircase and the apartment's location at the very top of the building, a noticeable sense of separation from the city's bustle emerges the moment you enter, creating a peaceful retreat above the rooftops of Berlin.

The lower level comprises three similarly sized rooms, a kitchen and a bathroom. The floor plan also offers interesting potential for future adaptations, such as creating an open-plan kitchen and living area or enlarging the bathroom, depending on individual preferences.

The upper floor is defined by its exposed original roof beams and offers a wide range of possible uses. Its open structure creates space for individual ideas.

The apartment is currently rented to a shared flat and generates an annual net cold rent of €31,200. Owner-occupancy is generally possible in coordination with the current tenants.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und befindet sich in einem entsprechend gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurde unter anderem ein hochwertiges, durchlaufendes Eichenparkett mit Trittschalldämmung verlegt, das der Wohnung eine hochwertige, warme und einheitliche Ausstrahlung verleiht. Zudem wurden u. a. Treppe, Innentüren, Geländer erneuert und das Gesamtbild der Wohnung stilistisch aufgewertet.

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Das Gemeinschaftseigentum ist in einem guten und gepflegten, laufend instandgehaltenen Zustand. Die Heizungsanlage des Gebäudes wurde im Jahr 2015 erneuert.

Insgesamt bietet die Wohnung eine solide und zugleich wertige Ausstattungsbasis, die sowohl für eine langfristige Vermietung als auch für eine perspektivische Eigennutzung eine attraktive Grundlage darstellt.

-----

The apartment underwent extensive refurbishment in 2020. As part of the renovation, high-quality continuous oak parquet flooring with impact sound insulation was installed throughout the apartment, giving the interior a warm, refined and cohesive appearance. In addition, the staircase, interior doors and railings were renewed, further enhancing the apartment's overall architectural aesthetic.

The apartment is fitted with a built-in kitchen.

The common property is in good and well-maintained condition, with ongoing upkeep carried out regularly. The building's heating system was replaced in 2015.

Overall, the apartment offers a solid yet high-quality specification, providing an attractive basis both for long-term rental investment and for future owner-occupancy.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer. Von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

-----

Commission-free sale directly by the owner. Please note that inquiries from real estate agents are not welcome.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der dynamischsten und gefragtesten Lagen von Berlin, im Herzen von Friedrichshain rund um das Ostkreuz, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt.

Der Kiez rund um die Sonntagstraße zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Wohngegenden Berlins. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und individuelle Geschäfte, die das urbane Lebensgefühl prägen und eine hohe Lebensqualität im Alltag bieten. Klassische Berliner Altbauten, ergänzt durch einzelne Neubauten, prägen das Straßenbild. Die Rummelsburger Bucht, die Spree und der Treptower Park sind nahegelegene Erholungsgebiete.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist hervorragend: Der S- und Regionalbahnhof Ostkreuz ist in nur etwa zwei Gehminuten erreichbar. Von hier aus bestehen optimale Verbindungen über die Ringbahn und Stadtbahn in alle Teile Berlins sowie in das Umland. Auch der Flughafen Berlin Brandenburg ist schnell und unkompliziert erreichbar.

-----

The apartment is located in one of Berlin's most dynamic and sought-after neighborhoods, in the heart of Friedrichshain around Ostkreuz, one of the city's most important transport hubs.

The area surrounding Sonntagstraße is considered one of Berlin's liveliest and hippest residential neighborhoods. Numerous cafés, restaurants, bars and independent boutiques can be found within walking distance, shaping the district's vibrant urban atmosphere and contributing to a high quality of life. The streetscape is characterized by classic Berlin Altbau architecture complemented by selected new developments. Nearby recreational areas include the Rummelsburger Bucht waterfront, the River Spree and Treptower Park.

Public transport connections are excellent: Ostkreuz station, offering both S-Bahn and regional rail services, can be reached within approximately two minutes on foot. From here, the Ringbahn and Stadtbahn lines provide fast connections throughout Berlin and into the surrounding region. Berlin Brandenburg Airport is also easily and conveniently accessible.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



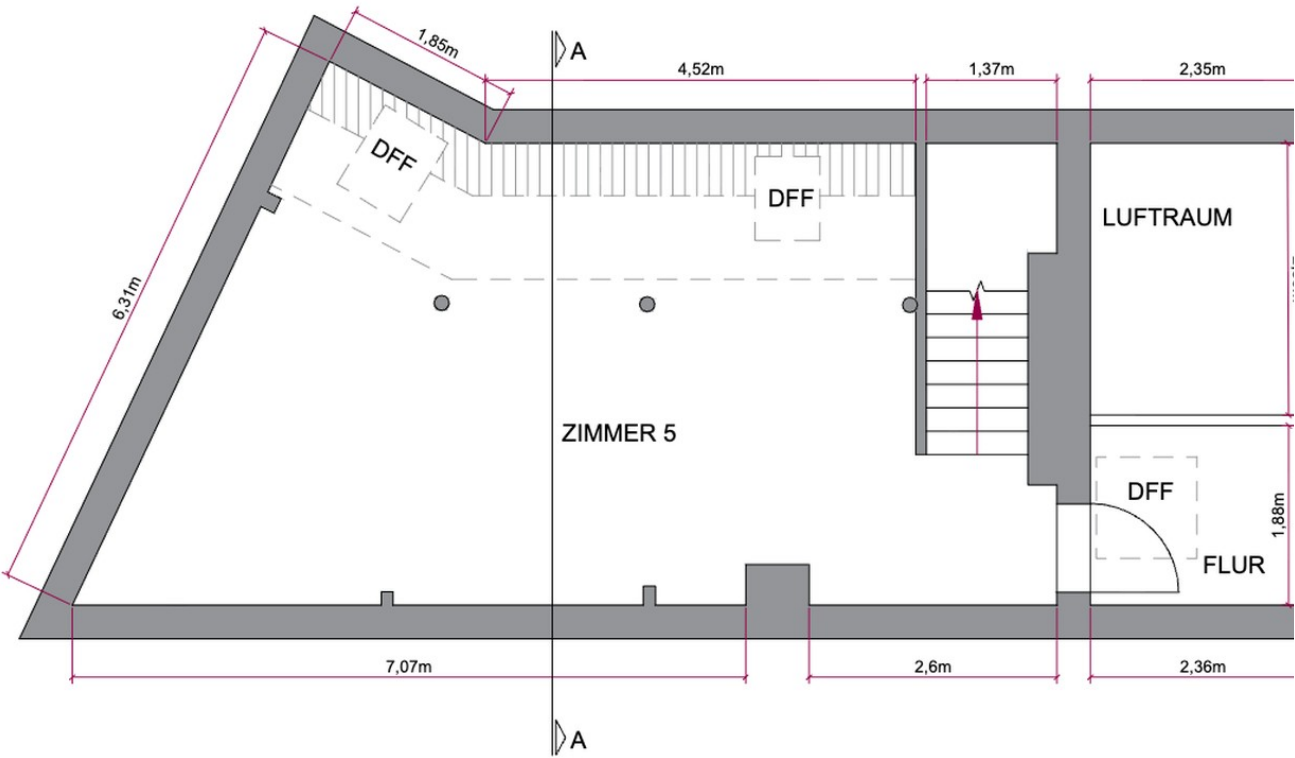
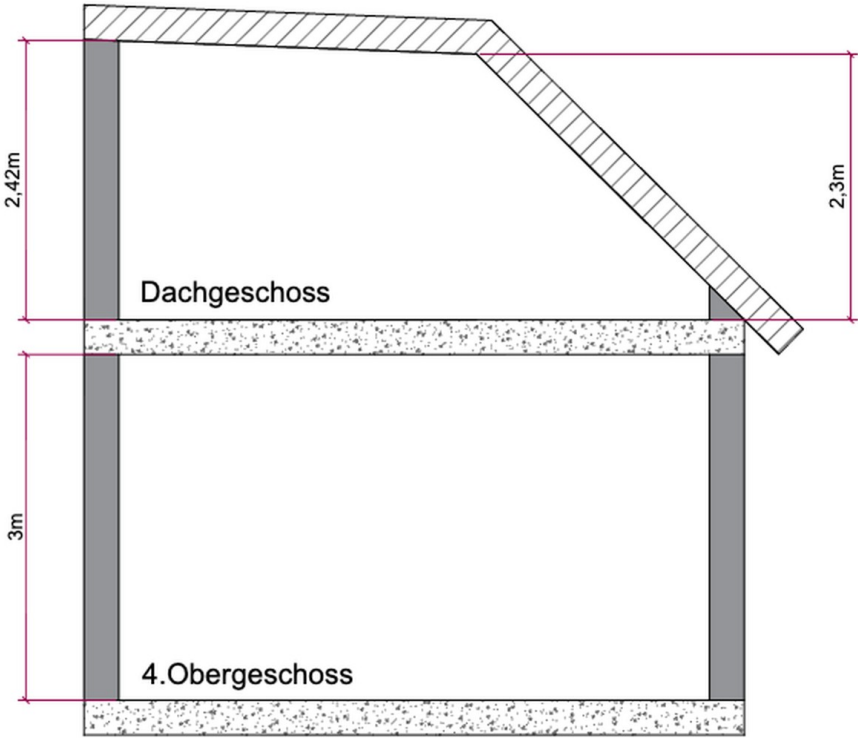
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

