

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Modernes Wohnen in den Grussank Höfen II – Studio Apartment mit Terrasse



Objekt-Nr. OM-452630

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

10243 Berlin
Berlin
Deutschland

Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	45,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	21,00 m ²	Badezimmer	1
Nebenkosten	210 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss der 1900 erbauten und kernsanierten Grussank Höfe II – einer typischen Berliner Kombination aus Gründerzeitaltbau und Fabrikloft – befindet sich dieses charmante Studio-Apartment in Friedrichshain.

Auf ca. 45 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiges Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche und ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Highlight der Wohnung ist die ca. 15 m² große Terrasse mit Südausrichtung, die direkt an den liebevoll angelegten und gepflegten Innenhof grenzt – ein idyllischer Rückzugsort mitten im lebhaften Friedrichshain.

Die deckenhohen, dreifach verglasten Fenster mit Holzrahmen sorgen für viel Tageslicht und eine gute Energieeffizienz (Klasse B). Die Deckenhöhe von ca. 3 m verleiht der Wohnung ein offenes, loftartiges Raumgefühl.

Zur Wohnung gehört zusätzlich ein Kellerabteil von ca. 6 m². Im Innenhof stehen Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

- Parkettboden aus Eichenholz
- Dreifach verglaste, bodentiefe Fenster mit Holzrahmen
- Elektrische Rollläden
- Deckenhöhe ca. 3 m
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Südausrichtung (ca. 15 m²)
- Aufzug im Haus
- Barrierearmer Zugang
- Fahrradstellplätze im Innenhof
- Kellerabteil (ca. 6 m²)
- Kernsanierter, energieeffizienter Altbau (Energieeffizienzklasse B)

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Friedrichshain zählt zu den dynamischsten und vielseitigsten Bezirken Berlins. Der ehemalige Industrie- und Arbeiterbezirk hat sich in den letzten Jahren zu einem gefragten Zentrum für Design, Mode, Kunst, Medien und Entertainment entwickelt.

In direkter Umgebung finden Sie eine vielfältige Auswahl an Bars, Restaurants, Clubs und Cafés – von Imbiss bis Fine Dining ist für jeden Geschmack etwas dabei. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso vorhanden wie der beliebte Wochenmarkt am Boxhagener Platz mit regionalen Produkten.

Das Mediaspree-Gebiet mit Uber Arena, Universal Music, Amazon-Tower und East-Side-Gallery liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Auch das Spreeufer und zahlreiche Parks bieten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße ist fußläufig erreichbar, mehrere Tram- und Buslinien halten in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

