

Exposé

Maisonette in Berlin

**Frisch renovierte, exklusive Maisonettewohnung mit
Galerie, Kamin & Gartenanteil. Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-453474

Maisonette

Verkauf: **399.000 €**

Ernststr.89
13509 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung gehört zur zweiten Kategorie:

Ein Rückzugsort mit Charakter, Großzügigkeit und architektonischer Raffinesse, der urbanes Leben mit privater Ruhe verbindet.

Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Offenheit, Licht und Eleganz in perfekter Balance vereint: gekrönt von einer Galerie, die dem Raum eine fast loftartige Dimension verleiht.

Exklusiver Zustand, sofort bezugsbereit

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Erscheinungsbild:

Neue hochwertige Vinylböden

Frisch gestaltete Wände

Neue Lichtinszenierung

Einziehen, ankommen, genießen.

Objektdaten:

Wohnfläche: ca. 84 m²

Nutzfläche: ca. 30 m²

Zimmer: 4 Zimmer

Wohnform: Maisonette über zwei Ebenen

Raumaufteilung:

Untere Ebene:

Eingangsflur

Ruhiges Schlafzimmer

Modernes Duschbad/WC (modernisiert 2017)

Treppe ins Dachgeschoss

Obere Ebene (Dachgeschoss):

Heller Wohnbereich mit Kaminofen und besonderer Atmosphäre

Gemütliche Bücherecke

Arbeitszimmer oder Kinderzimmer

Diele mit praktischer Abstellkammer

Zugang zur Galerie

Galerie:

Die Galerie erweitert den Wohnraum optisch und eignet sich perfekt als Rückzugsort, Leseecke oder kreativer Bereich.

Ausstattung:

Neue Böden, frisch gestrichen, neue Beleuchtung (2026)

Gasetagenheizung

Isolierverglasung

Kaminofen im Wohnbereich

Modernes Duschbad (2017)

Gegensprechanlage

Dachausbau (2002)

Neuer Stromkasten (2024)

Besonderheiten:

Diese Immobilie überzeugt durch:

Offene, moderne Architektur

Einzigartigen Maisonette-Charakter

Gemütlichen Kaminbereich

Eigenen Gartenanteil

Frisch renovierten Zustand, kein Renovierungsaufwand

Video-Rundgang:

youtu.be/Lkpv2j34VGs

vimeo.com/1189725208

Makleranfragen nicht erwünscht.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Kamin

Lage

Nicht jede Lage überzeugt durch Lautstärke und Dichte, manche durch Ruhe, Raum und Lebensqualität.

Die Ernststraße in Reinickendorf gehört genau zu diesen Adressen: ein Rückzugsort im Grünen, der zugleich hervorragend angebunden ist.

Lebensqualität zwischen Tegeler See und Stadt

Nur wenige Minuten entfernt eröffnen sich mit dem Tegeler See und dem weitläufigen Tegeler Forst einige der schönsten Naherholungsgebiete Berlins.

Ob morgendlicher Lauf im Wald, Segeln am Wochenende oder ein Spaziergang bei Sonnenuntergang, hier wird Natur Teil des Alltags.

Ein Wohnumfeld, das Entschleunigung ermöglicht, ohne auf urbane Annehmlichkeiten zu verzichten.

Infrastruktur auf hohem Niveau

Die Umgebung bietet eine gewachsene und komfortable Infrastruktur:

Schulen und Kitas in der Nähe

Hochwertige Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten

Feine Restaurants und Cafés im Umfeld von Tegel

Das Einkaufsquartier „Hallen am Borsigturm“ als stilvoller Anlaufpunkt für Shopping und Freizeit

Alles, was man braucht, in kurzer Distanz und ohne Hektik.

Diskret angebunden – schnell in der City

Die Lage überzeugt durch eine angenehme Balance aus Ruhe und Erreichbarkeit:

U-Bahnlinie U6, U8

Schnelle Verbindung zur Stadtautobahn A111

Zügige Erreichbarkeit von City West, Flughafen BER und Berliner Umland

Ideal für Menschen, die flexibel bleiben möchten, ohne im Trubel zu wohnen.

Nachbarschaft:

Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Wohnstruktur, viel Grün und einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft.

Hier wohnt man nicht zufällig, sondern bewusst.

Video-Rundgang:

youtu.be/Lkpv2j34VGs

vimeo.com/1189725208

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Diele



Badezimmer

Exposé - Galerie

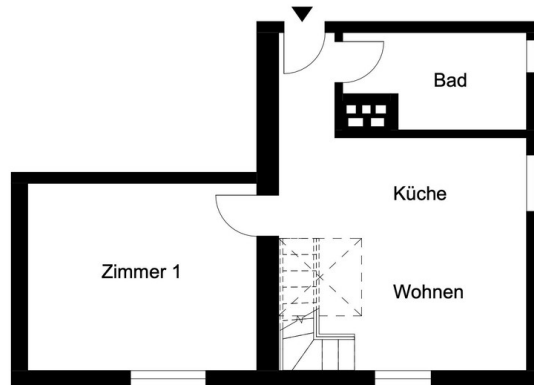


Badezimmer



Zimmer 1

Exposé - Galerie



2. Obergeschoss



Grundriss_2OG



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2

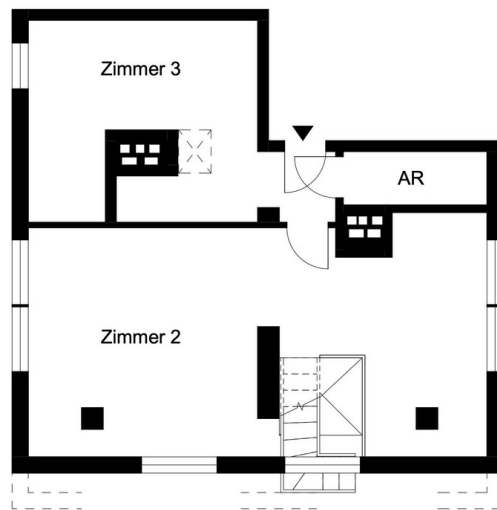


Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



3. Obergeschoss



Grundriss_3OG

Exposé - Galerie



Galerie



Grundriss_Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus



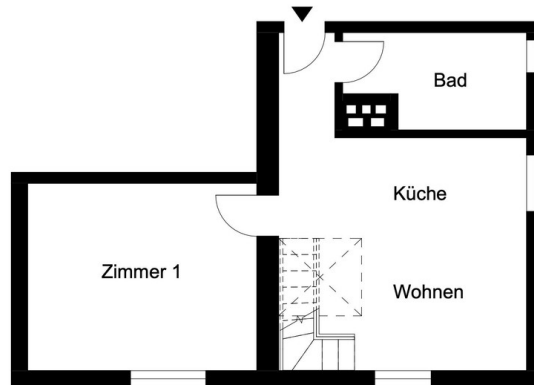
Gasetagenheizung

Exposé - Galerie



Umgebung

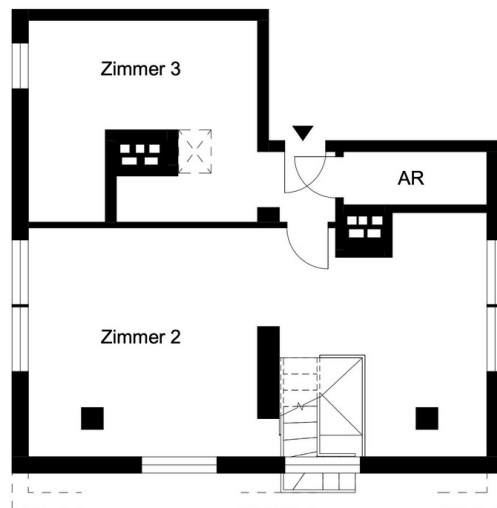
Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss



Grundriss_2OG

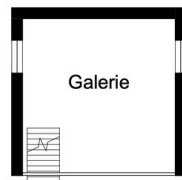


3. Obergeschoss



Grundriss_3OG

Exposé - Grundrisse



Galerie



Grundriss_Galerie