

Exposé

Wohnung in Berlin

Helle möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Friedrichshain



Objekt-Nr. OM-454933

Wohnung

Vermietung: **1.078 € + NK**

Grünberger Straße 47
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1903	Mietsicherheit	3.234 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	46,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	139 €	Etage	1. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle und vollständig möblierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage von Berlin-Friedrichshain und vereint urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe. Auf ca. 46 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und einem besonders gemütlichen Wohnambiente.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des ruhigen Gartenhauses eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Etagen. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung und Sanierung im Jahr 2017 wurde besonderer Wert auf Qualität und zeitloses Design gelegt. Hochwertige Dielenböden und elegante Fliesen schaffen eine warme und stilvolle Atmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch seine helle und offene Gestaltung. Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Das Badezimmer verfügt über zeitgemäße Sanitäranlagen und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der ruhig zum grünen Innenhof ausgerichtete Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen einlädt. Die Lage im Gartenhaus macht die Wohnung trotz zentraler Lage angenehm ruhig.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet (siehe Foto 7) und verfügt unter anderem über:

Einbauküche

Bett (Matratze wird vor Neuvermietung ersetzt)

Sofa

Esstisch mit Stühlen

Kommode

Waschmaschine

Garderobenständer

Regale

Vorhänge

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Berufstätige, Expats oder alle, die das lebendige Berliner Stadtleben in einer der beliebtesten Lagen der Hauptstadt genießen möchten.

Hinweis: Der Vermieter wünscht eine Mindestmietdauer von 2 Jahren.

Für die Anmietung werden folgende Unterlagen benötigt:

die letzten drei Einkommensnachweise

Kopie des Personalausweises oder Reisepasses

aktuelle SCHUFA-Auskunft

ausgefüllte Mieterselbstauskunft

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des aktuellen Vermieters

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

Ausstattungs Highlights

Stilvoll modernisierte und vollständig möblierte 1-Zimmer-Wohnung

Ca. 46 m² Wohnfläche

Hochwertige Kernsanierung im Jahr 2017

Moderne Einbauküche inklusive Geschirrspülmaschine

Großzügige bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht

Hochwertige Bodenbeläge aus Holzdielen und Fliesen

Modernes Badezimmer mit Dusche

Ruhiger Balkon mit Blick ins Grüne

Gas-Zentralheizung

Komfortabler Aufzug im Gebäude

Besonders ruhige Lage im Gartenhaus

Gartenmitbenutzung möglich

Fahrradstellplätze im Innenhof

Beliebte Kiezlage nahe Boxhagener Platz

Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, Tram & S-Bahn)

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Berlin-Friedrichshain, einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile der Hauptstadt. Die Umgebung vereint urbanes Lebensgefühl, kreative Szene und entspannte Kiezatmosphäre auf besondere Weise.

Die Grünberger Straße liegt nur wenige Schritte vom beliebten Boxhagener Platz entfernt und bietet eine ideale Mischung aus zentraler Lage und angenehmem Wohnumfeld. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars, Boutiquen sowie kleine individuelle Geschäfte prägen das Straßenbild und machen den Kiez besonders attraktiv.

Trotz der lebendigen Umgebung bietet die Lage zugleich ruhige Rückzugsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität. Der nahegelegene Volkspark Friedrichshain lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Samariterstraße sowie weitere Tram- und S-Bahn-Verbindungen sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in andere Bezirke.

Friedrichshain ist zudem bekannt für sein vielseitiges kulturelles Angebot. Kunstgalerien, kleine Theater, Konzertlocations und das bekannte Berliner Nachtleben befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Stadtteil besonders beliebt bei Berufstätigen, Kreativen und internationalen Bewohnern.

Die Lage verbindet damit das Beste aus zwei Welten: urbanes Berliner Lebensgefühl und gleichzeitig ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld mit vielen Grünflächen und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	272,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausflur

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Duschbad

Exposé - Galerie



EBK



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafbereich

Exposé - Galerie

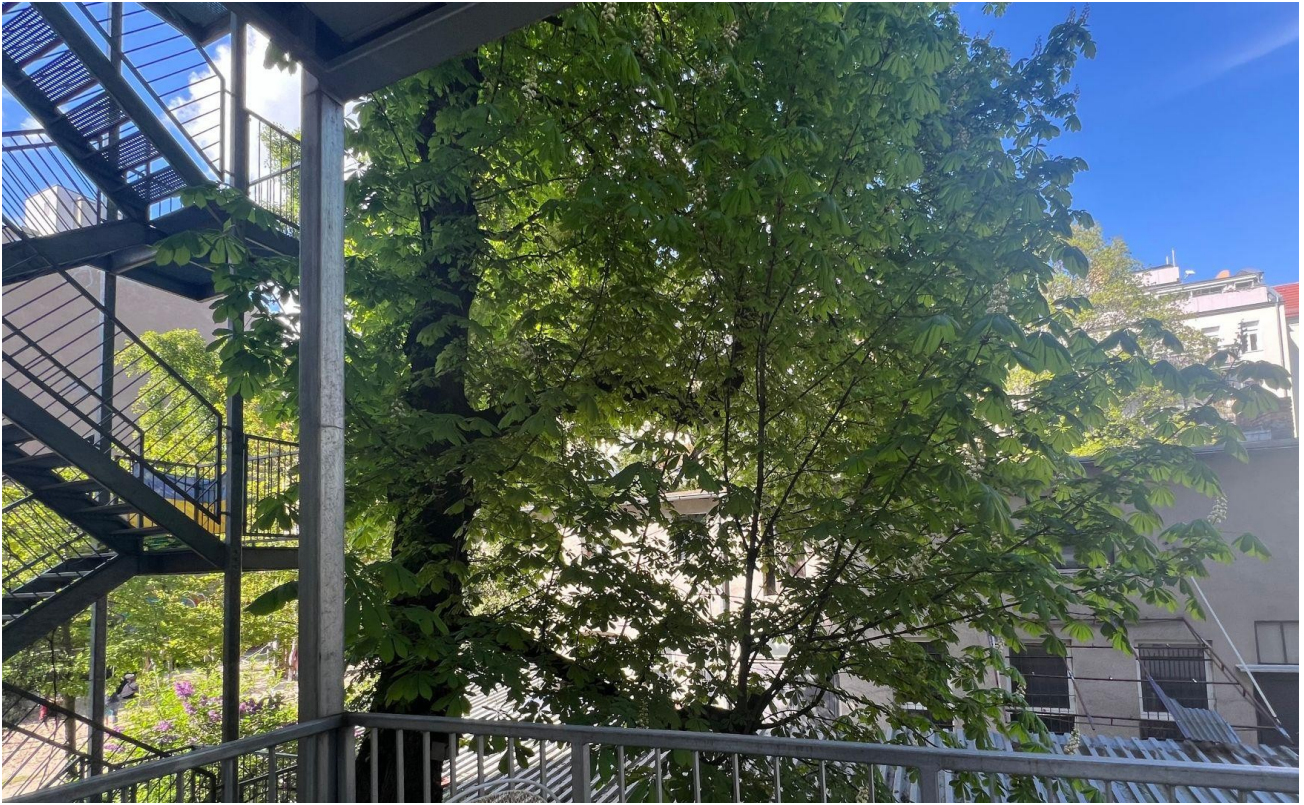


Schlafbereich



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Innenhof

Exposé - Galerie

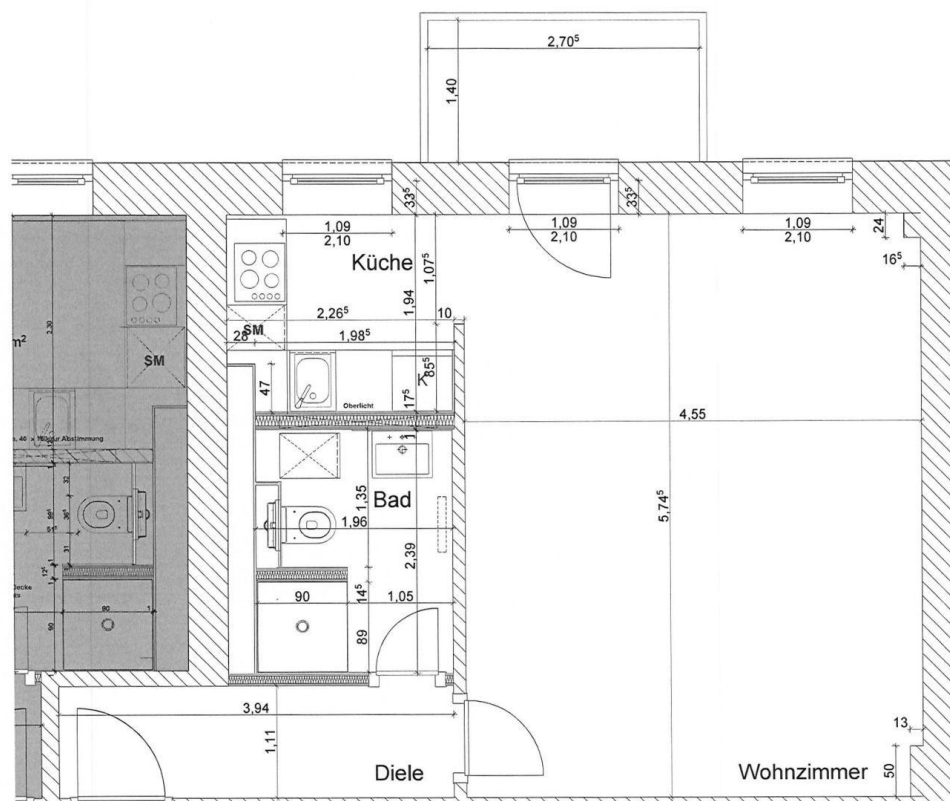


Hausansicht



Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss