

Exposé

Wohnung in Berlin

**Provisionsfrei - bezugsfreie sorgsam renovierte
Wohnung im Baudenkmal im 4. OG mit Aufzug & Balkon**



Objekt-Nr. OM-456407

Wohnung

Verkauf: **397.000 €**

10243 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	61,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS

Provisionsfreier Kauf direkt vom Eigentümer

Einzigartiges Baudenkmal der 1950er-Jahre

sorgfältig renoviert

Durchdachter Grundriss mit viel Stauraum

Balkon

Lichtdurchflutete Räume mit 2,90m Deckenhöhe

Aufzug, Fahrradraum sowie private Parkplätze

zentrale Anbindung, direkt am U-Bahnhof Weberwiese (Linie U5)

GEBÄUDE

Das Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Karl-Marx-Allee und gilt mit seiner markanten Architektur der 50er Jahre im Zuckerbäckerstil als begehrter Juwel seiner Zeit. Die helle, glasierte Keramikfassade, feine Sprossenfenster, Schmiedeeisengeländer und die vertikale Gliederung verleihen dem Baukörper die typische elegante Struktur.

Der Eingang ist mit originalen Holztüren samt Verglasung einladend gestaltet .

Das Treppenhaus beeindruckt durch großzügige Proportionen, klare Geometrie und hochwertige Details. Betonsteinfliesen am Boden kontrastieren mit hellen Wänden, das Geländer ist fein profiliert, und große Fenster sorgen für natürliches Licht. Neben dem Treppenhaus erschliesst eine Aufzug alle Etagen mit Ausnahme des Kellers.

Erhaltene Details wie hölzerne Briefkästen, originale Beschläge und ornamentierte Rahmungen unterstreichen den authentischen Charakter des Hauses. Architektur und Materialität bilden hier eine ruhige, würdige Einheit, die die Geschichte der Nachkriegsmoderne des ehemaligen Berliner Ostens lebendig werden lässt.

Im Erdgeschoss gibt es zwei Fahrradräume sowie private Parkplätze hinter dem Haus, die bei Bedarf gemietet werden können.

Ausstattung

WOHNUNG

Diese Wohnung im 4. Stock eines einzigartigen Baudenkmals vereint historische Bausubstanz mit einer zeitlosen, zurückhaltenden Innengestaltung. Sie ist als Durchgangsgrundriss von Fassade zu Fassade durchdacht organisiert und die Räume hell und großzügig angelegt.

Der geräumige Flur erschliesst alle Räume. Seine unauffälligen Einbauten bieten diskreten Stauraum.

Die hell gestaltete Küche mit klaren Linien und präziser Verarbeitung unterstreicht die zurückhaltende Materialität der Wohnung. Die versteckten Einbauschränke und Hochschränke verstecken gekonnt Spülmaschine, einen großen Kühlschrank sowie die Waschmaschine und bieten zusätzlichen Stauraum. Ein Esstisch findet an der geschwungenen gestalteten Eckbank selbstverständlich seinen Platz. Der Nordbalkon an der Küche gewährt einen weiten Blick über die Baumallee und die umliegende Bebauung auf der Karl-Marx-Allee.

Das Bad ist dunkel und zurückhaltend gehalten. Die Duschtüren separieren den Vorraum mit WC und Waschtisch von der großzügigen Dusche. Ein kleiner Einbauschränk ist ebenfalls vorhanden. Mit seinem klaren Formen und der klassischen Ausstattung, fügt sich das Bad nahtlos in den historischen Charakter der Wohnung ein.

Das Schlafzimmer liegt nach Norden zur Strassenseite und profitiert von großen Fenstern, die viel Tageslicht einlassen und Dank der Isolierverglasung den Strassenlärm gut abschirmen. Ein unterhalb der Fenster eingebautes Bücherregal mit Nische bietet Platz für ein großes Bett oder Sofa und Bücher.

Das ruhig gelegene Wohnzimmer hat Fenster mit Ausrichtung nach Süden, die den Blick in die hohen Baumkronen der Pappeln freigeben. Ein unterhalb der Fenster eingebautes Bücherregal ist Stauraum und Fensterbank zugleich.

Eine Abstellkammer zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer mit wandseitigen Regalen, integrierter Kleiderstange und Deckenwäschetrockner lässt sich gleichermaßen als Stauraum wie auch als begehbarer Kleiderschrank nutzen.

Die Wohnung wurde 2020 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der originale Steinestrich – ein typisches Merkmal dieser Bauten der 1950er-Jahre – wurde ebenfalls saniert, ist jedoch an einigen Stellen überarbeitungsbedürftig und bietet die Möglichkeit, den Boden nach Bedarf zu gestalten.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in Zentrum Berlins im Stadtteil Friedrichshain, direkt an der Weberwiese. Das breite Prachtboulevard samt der Baumallee der Karl-Marx-Allee mit Galerien, Cafes und dem Rosengarten prägen die Nachbarschaft ebenso, wie der hinter dem Haus liegende Park der Weberwiese, der von einem Springbrunnen und Wohnbauten umgeben ist.

Der U-Bahnhof Weberwiese (U5) befindet sich direkt vor der Haustür. Der Hauptbahnhof ist in circa 15 Minuten erreichbar, der Flughafen Berlin Brandenburg in rund 40 Minuten.

Für den alltäglichen Bedarf sind ein kleiner lokaler Supermarkt im Haus sowie der Lebensmittelmarkt EDEKA, die Drogerie Rossmann und mehrere Bäckereien bequem zu Fuß erreichbar.

In unmittelbarer Nähe liegt das Restaurant James June mit Sommergarten und Winterland sowie das Cafe Saaldeck, beides Traditionslokale im Viertel. Die Spree mit ihren Uferabschnitten ist nah, ebenso wie Friedrichshain mit dem Boxhagener Platz mit Wochenmarkt und Gastronomie sowie Mitte mit seinen Cafes, Restaurants und der Museumsinsel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränken

Exposé - Galerie



Küche mit Kochzeile



Küche Detail

Exposé - Galerie



Küche mit Sitzbank

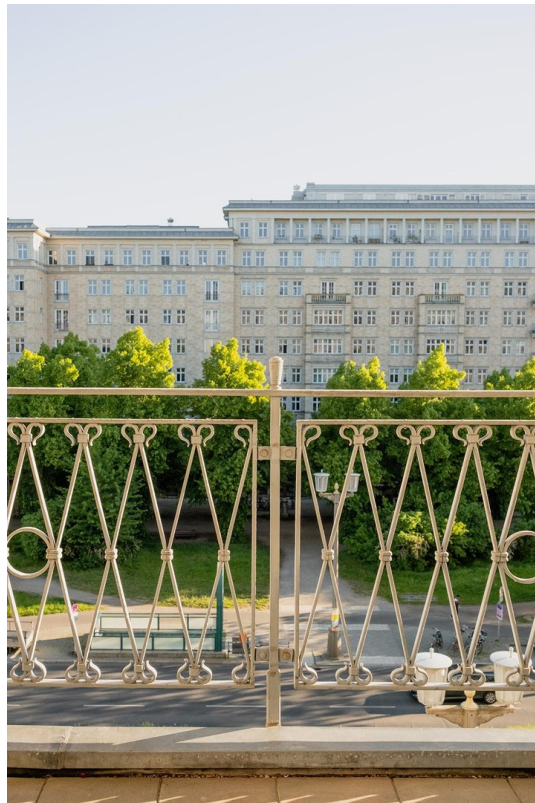


Küche mit Einbauten und Ofen

Exposé - Galerie



Blick aus Küche in den Flur

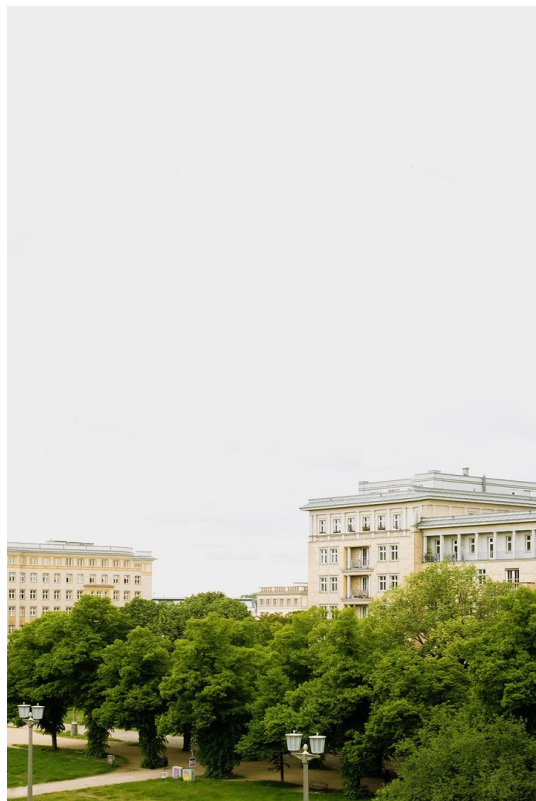


Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

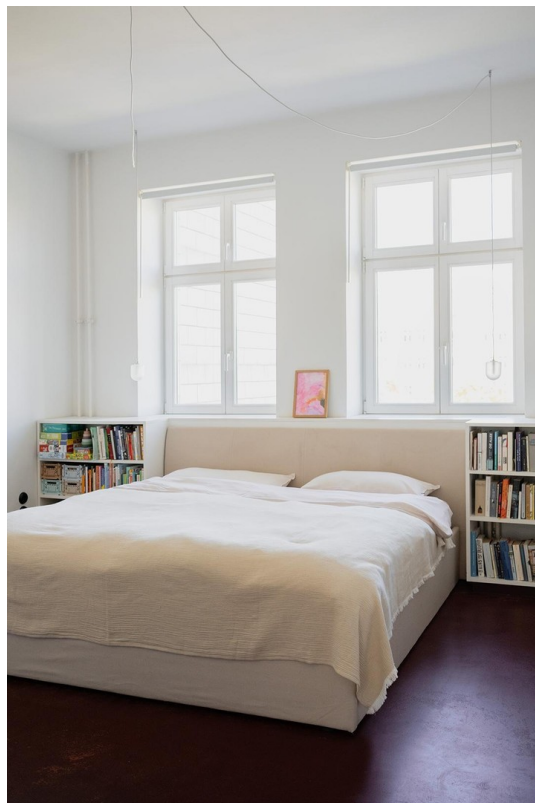


Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kammer



Flur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Erdgeschoss

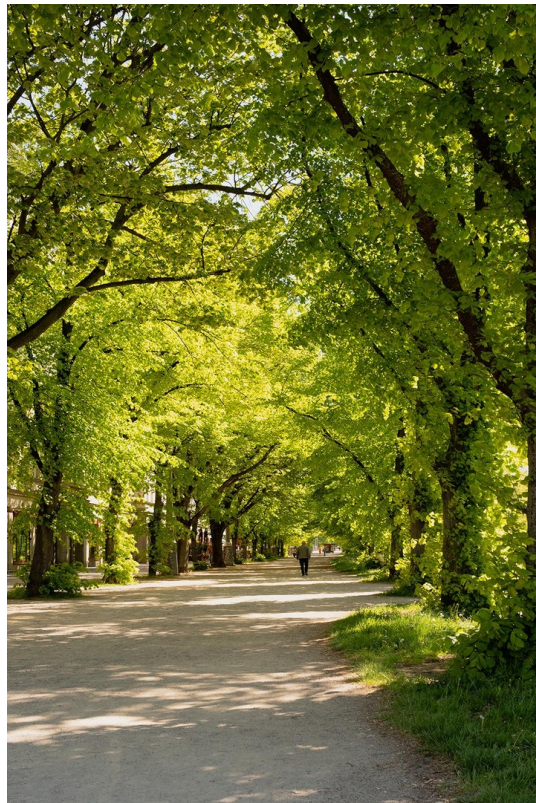


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Baumallee Karl-Marx-Allee

Exposé - Grundrisse

