

Exposé

Wohnung in Berlin

Stilvoll modernisiert: 2-Zimmer-Wohnung in Friedrichshain



Objekt-Nr. OM-458237

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Eric Groß

Ebertystraße 43
10249 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1910 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 4 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 64,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 66,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Gas | Heizung | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl. | 536 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 1910 erbauten Mehrfamilienhaus und präsentiert sich nach der 2026 erfolgten Modernisierung als Erstbezug. Die bezugsfreie Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeitaltbaus und besticht von der ersten Minute an durch ihr großzügiges Raumgefühl. Mit rund 64 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei gleichwertig geschnittene Zimmer, bietet sie eine seltene Flexibilität, die in dieser Preisklasse ihresgleichen sucht.

Das erste Zimmer mit 22 m² eignet sich ideal als lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer. Die charakteristischen Altbaufenster mit ihren Rundbögen lassen das Grün der Innenhofbäume ins Zimmer — ein lebendiges Bild, das mit den hohen Decken ein außergewöhnlich offenes, luftiges Wohngefühl erzeugt. Das zweite Zimmer mit 20 m² bietet reichlich Platz für ein großes Bett, Schranklösungen und einen Arbeitsbereich — ruhig zum Innenhof gelegen, ideal für erholsamen Schlaf.

Die separate Küche mit Altbaufenster und direktem Blick ins Grüne lädt zum Kochen und Gestalten ein. Das innenliegende Bad ist kompakt und funktional. Abgerundet wird die Wohnung durch einen großzügigen Eingangsfür, der alle Räume verbindet und für klare, angenehme Wege sorgt.

Typische Altbauqualitäten wie Holzdielen, hohe Decken und massive Bausubstanz prägen den Charakter der Wohnung und schaffen eine warme, zeitlose Atmosphäre. Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, junge Berufstätige oder alle, die klassischen Berliner Altbaucharme mit einem ruhigen, grünen Innenhofblick verbinden möchten. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin — und überzeugen Sie sich selbst.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich in einer WEG mit 33 Einheiten (Baujahr 1910). Interessenten werden darauf hingewiesen, dass gemäß GEG eine absehbare Pflicht zur Erneuerung der Gasheizung (Baujahr 1995) besteht. Vollständige Unterlagen werden qualifizierten Interessenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten übermittelt haben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Ebertystraße 43, im nördlichen Friedrichshainer Samariterviertel — einem der lebendigsten und zugleich entspanntesten Kieze Berlins. Das Viertel verbindet Gründerzeitcharme mit urbanem Lebensgefühl: hohe Stuckdecken und baumgesäumte Straßen treffen auf unabhängige Cafés, kleine Boutiquen und eine wachsende Kreativszene.

Das direkte Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen mit restaurierten Altbauten, grünen Innenhöfen und dem nahe gelegenen Blankensteinpark — einem grünen Rückzugsort mitten im Kiez. Die gewachsene Nachbarschaft zieht Familien, junge Paare und Kulturschaffende gleichermaßen an. Die Nähe zur Petersburger Straße und zur Rigaer Straße erschließt ein breites Angebot an Gastronomie sowie tägliche Einkaufsmöglichkeiten — Bioladen, Bäckerei und Supermarkt in wenigen Gehminuten.

Verkehrstechnisch ist die Lage ausgezeichnet. Direkt erreichbar sind die Tramhaltestellen Landsberger Allee/Petersburger Straße mit den Linien M10, M8, M6 und M5, die eine schnelle und taktichte Verbindung nach Prenzlauer Berg, Mitte und Alexanderplatz bieten. Die S-

Bahnstation Landsberger Allee (S8, S41, S42, S85) ergänzt die Anbindung ideal — sowohl in die Innenstadt als auch auf der Ringbahn in alle Himmelsrichtungen.

Für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Der Volkspark Friedrichshain mit seinem legendären Märchenbrunnen ist in wenigen Minuten erreichbar. Das RAW-Gelände und die Revaler Straße bieten Clubs, Kulturveranstaltungen und Gastronomie für jeden Geschmack. Yogastudios, Sportanlagen und Fitnessclubs sind fußläufig erreichbar.

Die Ebertystraße 51 verbindet all das, was das moderne Berlin ausmacht: Lebensqualität ohne Kompromisse, Nachbarschaft mit Charakter und eine Lage, die täglich begeistert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 111,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Staged



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Innenhof



Das Haus

Exposé - Galerie



Küche



Küche Staged

Exposé - Grundrisse

