

Exposé

Wohnung in Berlin

Erstbezug nach Sanierung - provisionsfreie 2-Zimmerwohnung mit Wintergarten



Objekt-Nr. OM-458829

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Aljona Krizevskij

Torellstraße 3
10243 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	399 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochwertig sanierte 2-Zimmerwohnung mit ca. 49,3 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage von 1996 direkt am beliebten Comeniusplatz in Berlin-Friedrichshain. Die Wohnung überzeugt durch ihren optimal geschnittenen Grundriss, helle Räume sowie ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente.

Beim Betreten empfängt Sie ein zentraler Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und angrenzendem Wintergarten samt französischem Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großen bodentiefen Fensterflächen eröffnet sich ein wunderschöner Blick ins Grüne.

Auch das Schlafzimmer verfügt über bodentiefe Fenster sowie einen französischen Balkon und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung.

Das hochwertig und zeitgemäß gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie moderne schwarze Armaturen. Die stilvolle Kombination aus grauen Wandfliesen und Bodenfliesen in edler Holzoptik schafft ein warmes und elegantes Ambiente. Ein moderner Handtuchheizkörper rundet das hochwertige Gesamtbild des Badezimmers ab.

Abgehängte Decken mit integrierten Deckenspots im Bad und Flur sowie der Designboden unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung zusätzlich. Ein großzügiges Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Hinweis

Zu der Wohnung kann zusätzlich für 35.000 € ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden – ein besonderer Vorteil in dieser zentralen und gefragten Lage.

Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung
- 49,3 m² Wohnfläche (DIN 277)
- 4. Obergeschoss
- zwei helle Zimmer
- großer beheizter Wintergarten mit französischem Balkon
- Endenergieverbrauch von 84 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse C
- Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz für 35.000 € zur Wohnung zu erwerben
- abgehängte Decken mit Spots im Bad & Flur
- fein verputzte Wände und Decken
- schwellenlos verlegter Designboden
- Sockelleisten mit „Berliner“ Profil
- bodentiefe hochwertige Alufenster (Doppelverglasung)
- Design-Wannenbad
- Aufzug
- großes Kellerabteil
- Fahrradraum
- Spielplatz und Tischtennisplatten im Innenhof

- 399,00 € Hausgeld (inkl. Rücklage)
- viele Freizeit-, Erholungs- und Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld
- ruhige aber dennoch gut angebundene Lage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Berlins – im beliebten Friedrichshain, direkt am charmanten Comeniusplatz und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Szenekiezen rund um den Boxhagener Platz, die Simon-Dach-Straße sowie die Warschauer Straße.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihren urbanen Charakter, stilvolle Altbauten, zahlreiche Cafés, Restaurants und eine lebendige Kulturszene aus. Zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Rund um die Frankfurter Allee, den Boxhagener Platz sowie die Simon-Dach-Straße finden sich vielfältige Supermärkte, individuelle Boutiquen, Wochenmärkte und gastronomische Angebote. Auch die East Side Mall sowie das beliebte RAW-Gelände mit seinen kulturellen und gastronomischen Angeboten sind schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet darüber hinaus zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Volkspark Friedrichshain, die Spreeuferpromenade, die East Side Gallery sowie verschiedene Grünflächen und Sportmöglichkeiten laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein.

Zudem befinden sich die Uber Arena, zahlreichen Clubs, Bars und Veranstaltungsorte einige der bekanntesten Kultur- und Freizeit-Hotspots Berlins in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße, diverse Tram- und Buslinien sowie die U-Bahnstationen Frankfurter Tor und Weberwiese sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Wintergarten



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Abstellnische (Flur)



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kellerbereich

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Hausansicht

Exposé - Galerie

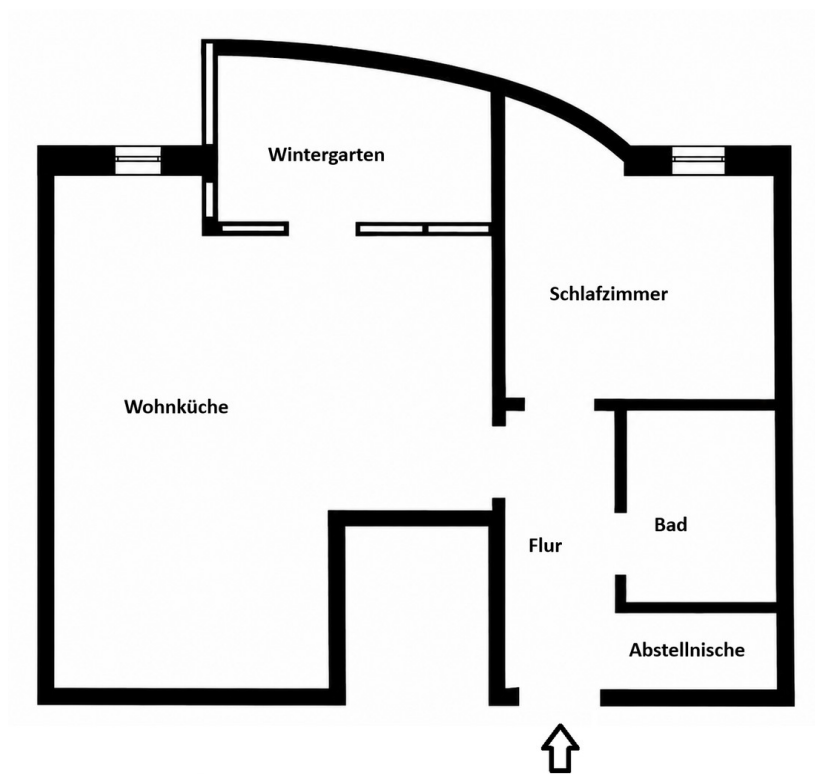


Comeniusplatz



Comeniusplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss ist nicht maßstabgetreu

Grundriss