

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### "Einzigartige Spreelage mit Panoramablick"



Objekt-Nr. OM-462642

### Wohnung

Verkauf: **2.425.000 €**

Stralauer Allee 5  
10245 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	6	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	700 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

"The White"-das Unikat am früheren Osthafen in Friedrichshain. Form und Aufbau erinnern an ein Kreuzfahrtschiff. Jede Wohnung liegt außenbords, während zentral ein beeindruckendes Atrium über alle Stockwerke maritime Großzügigkeit ausstrahlt. Ein Blick in des Nachbars Wohnzimmer gibt es hier nicht, gilt in jede Richtung.

Die Wohnung ist in ihrem großzügigen Stil auf die Fusion von zwei Wohneinheiten schon in der Planung zurückzuführen. Gemäß der Teilungerklärung ist der Rückbau zu zwei separaten Wohnungen (ca. 65&140qm) ohne weitere Genehmigung möglich.

## Ausstattung

Die hervorragende Wärmedämmung macht sich enorm an den niedrigen Verbrauchswerten bemerkbar. Aufzug aus der Tiefgarage ist selbstverständlich. Die Wohnung selbst verfügt über einen großen, terrassenartigen Balkon zur Spreeseite. Darüberhinaus zwei seitliche Balkone (Küche, Schlafzimmer). Zwei große Duschbäder, eines mit einem Saunarefugium. Hauswirtschaftsräume und eine begehbare Ankleide sollten erwähnt werden. Zur Sonderausstattung gehören wertvolle Landhausdielen und Naturstein im Küchen und Badbereich. Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume, ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein Außenstellplatz im Gegenwert von 55.000 bis 60.000Euro die im Gesamtpreis enthalten sind. Der Gesamtzustand der Wohnung kann nur als "topgepflegt" bezeichnet werden. im Jahr 2017 erfolgte die Fertigstellung und der Bezug durch die Eigentümer.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird für einen begrenzten Zeitraum (wenige Tage) privat und ohne Maklercourtage angeboten.

Der genannte Kaufpreis von 2.425.000 € ermöglicht einen Sofortkauf und umfasst beide Stellplätze (Tiefgaragenstellplatz und Außenstellplatz).

Vor einer Besichtigung ist ein Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis vorzulegen. Sofern es nicht zu einem raschen Verkauf kommt wird die Angelegenheit von einer Agentur weiter verfolgt.

Die Wohnung steht dem Käufer nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags und vollständiger Kaufpreiszahlung zur Verfügung, nicht jedoch vor dem 01.10.2026.

## Lage

Einzigartig-unverbaubar-abwechslungsreich. Der 180 Grad Blick, zentral auf den Abgang des Landwehrkanals ausgerichtet. Die Spree misst an dieser Stelle mehr als 100m und zeigt sich von ihrer interessantesten Seite, mit einem vollständigem Blick auf die Oberbaumbrücke. Auf dem Wasser gibt immer etwas zu beobachten, wobei im 1. Stockwerk die Sichtachse bereits 8-9m über dem Wasserspiegel liegt. Spektakuläre Sonnenuntergänge sind garantiert. Zur Flusseite ist man fern des Lärms der Großstadt. Bei einem Espresso die Stimmung zu genießen ist nur schwerlich zu toppen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Stimmungsvolle Beleuchtung



Atrium auf EG-Höhe



Ihr Blick zur Oberbaumbrücke

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Auf der Brücke



# Exposé - Galerie



Blick Garderobe



Küche: funktionell und separat

# Exposé - Galerie



Begehbarer Schrank



# Exposé - Galerie



