

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Bezugsfreie 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe Volkspark Friedrichshain mit Balkon und Fernsehturmblick



Objekt-Nr. OM-464451

#### Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Brünner

10407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 2-Zimmer-ETW liegt in Prenzlauer Berg nur wenige Schritte vom Volkspark Friedrichshain entfernt. Im 4. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus von 1906 verbindet sie klassischen Altbaucharme mit sehr gutem Zustand, hochwertiger Ausstattung und einem freien Blick bis zum Fernsehturm.

Auf ca. 60 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung einen sehr guten Schnitt, einen kleinen Balkon, Südost-/Nordwest-Ausrichtung sowie eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die klassischen AltbauDetails wie Stuck in den Wohnräumen sowie das hochwertige Räumereiche-Massivholzparkett in den Zimmern, der Küche und im Flur. Hinzu kommen glatt gespachtelte, geschliffene und frisch gestrichene Wände, die der Wohnung ein sehr gepflegtes und modernes Erscheinungsbild geben.

Die 2 Jahre alte Einbauküche ist hochwertig und modern gestaltet. Sie verfügt über eine Keramik-Arbeitsplatte, eine große Edelstahlspüle sowie Geräte von Miele.

Das Bad ist großzügig geschnitten, verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, hochwertige Keramik und Armaturen sowie Platz und Anschluss für eine Waschmaschine.

Die Holz-Isolierfenster wurden regelmäßig instand gehalten, innen und außen gestrichen, die Silikonfugen erneuert und vor 5 Jahren mit neuen Dichtungen versehen. Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiges, gut abschließbares Kellerabteil mit Licht und Steckdose.

Haus und Wohnung befinden sich in sehr gutem Zustand. Das Gebäude wurde Ende der 1990er Jahre kernsaniert und umfassend modernisiert, unter anderem mit erneuerten Strängen, modernen Bädern und Fernwärme-Zentralheizung. Es wird von der WEG laufend und sorgfältig instand gehalten.

Verkauf provisionsfrei von privat.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

KEINE MAKLERANFRAGEN.

Dieses Inserat ist ein privates Verkaufsangebot. Kontaktaufnahmen durch Makler, Immobilienvermittler oder gewerbliche Dienstleister sind ausdrücklich unerwünscht und werden als unzumutbare Belästigung im Sinne von § 7 UWG gewertet.

## Ausstattung

- Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Bezugsfrei
- 4.Obergeschoss ohne Aufzug
- Gepflegter Altbau von 1908
- Kleiner Balkon (Nachmittag-/Abendsonne) mit weitem Blick über den Volkspark Friedrichshain bis zum Fernsehturm
- Sehr guter Grundriss
- Südost-/Nordwest-Ausrichtung
- Großes Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne sowie Platz und Anschluss für Waschmaschine, Dornbracht-Armaturen an Waschbecken und Badewanne, Duravit-Keramik bei Waschbecken und WC
- Silikonfugen im Bad sowie an allen Fenstern innen vor ca. 3 Jahren fachmännisch erneuert
- Stuck in den Wohnräumen

- Räuchereiche-Massivholzparkett in allen Zimmern und im Flur, außer Bad
- Hochwertige Einbauküche im modernen Design mit toller Sitzgelegenheit, Keramik-Arbeitsplatte, große Edelstahlspüle von Franke, Miele-Geräte: Kühlschrank, Backofen, Kochfeld, Umluft-Dunstabzug, Geschirrspüler
- Holz-Isolierfenster, regelmäßig instand gehalten ( innen und außen gestrichen, Dichtungen vor ca. 5 Jahren erneuert)
- Großzügiges, gut abschließbares Kellerabteil mit Metallgitter-Abtrennung, Licht und Steckdose
- Haus Ende der 1990er Jahre kernsaniert und umfassend modernisiert: erneuerte Stränge, moderne Bäder, Fernwärme-Zentralheizung
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, 97 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse C

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Cotheniusstraße liegt in Prenzlauer Berg, an der Grenze zu Friedrichshain und direkt am Volkspark Friedrichshain.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Tramlinien M5, M6, M8 und M10 sind in 150 m zu Fuß erreichbar, mit direkten Verbindungen nach Mitte/ Alexanderplatz, Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Der S-Bahnhof Landsberger Allee (Ringbahn u.a.) ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Verschiedene Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Balkon mit Abendsonne



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Sitzgelegenheit



Küche

# Exposé - Galerie



Küche - Blick ins Wohnzimmer

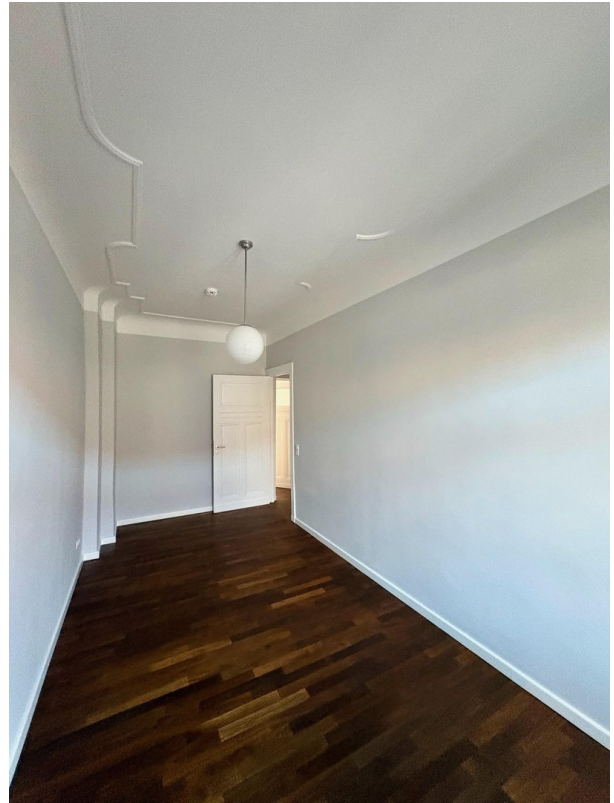


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Haus-Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

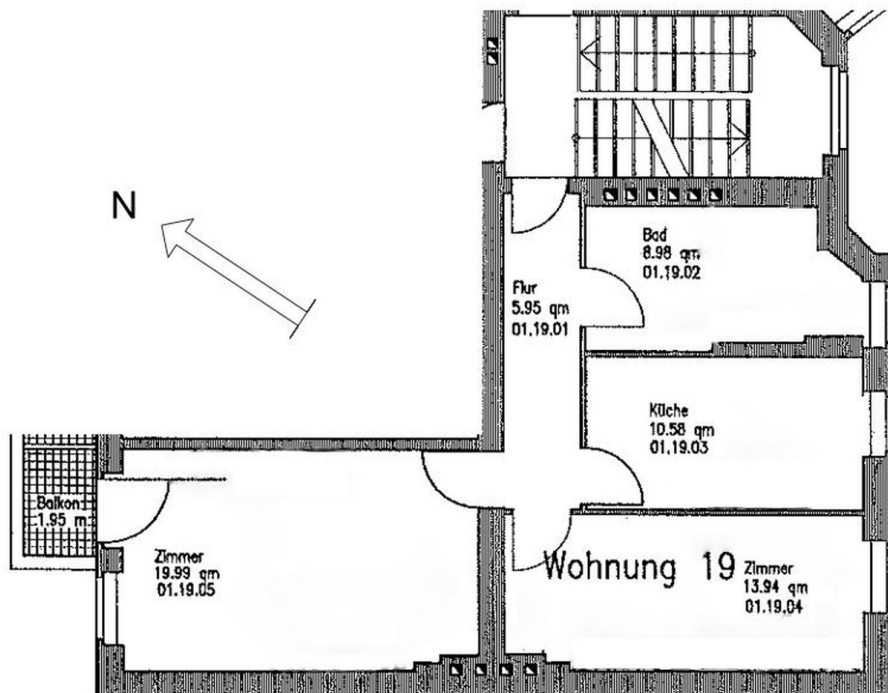


Fassade



Fassade

# Exposé - Grundrisse



Grundriss