

Exposé

Wohnung in Berlin

95 m² Neubauwohnung mit 2 Balkonen & TG-Stellplatz - im Herzen von Friedrichshain (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-464656

Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Mathias Eylers

Döringstraße 2
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	406 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Architektur, ruhiges Wohnen und hervorragende Mobilität – diese hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet die Vorzüge eines Neubaustandards mit einer der gefragtesten Wohnlagen Berlins.

Auf rund 95 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich, ein gut geschnittene Schlafzimmer sowie Kinder-/Arbeitszimmer, zwei Balkone, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein komfortables Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnensemble aus dem Jahr 2019 und eignet sich ideal für Paare, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder junge Familien mit einem Kind.

Bereits beim Betreten fällt der großzügige und durchdachte Grundriss auf. Herzstück der Wohnung ist der über 36 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offener Küche und Balkonzugang - ideal für den Morgenkaffee. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Vom Flur gelangen Sie direkt über das Schlafzimmer auf den zweiten Balkon, perfekt für entspannte Sommerabende.

Der private Bereich der Wohnung ist bewusst vom Wohnbereich getrennt. Das Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang zum zweiten Balkon. Das dritte Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Besonders praktisch ist der separate Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

- Baujahr 2019
- große Fensterfronten mit Tageslicht
- 95 m² Wohnfläche inkl. großen Wohnbereich
- Zwei Balkone für Morgen- und Abendsonne
- Aufzug von der Tiefgarage macht Einkäufe komfortabel
- Tiefgaragenstellplatz (optional)
- abschließbarer Kinderwagenraum
- abschließbarer Fahrradraum
- Kellerraum mit ca. 4 qm Nutzfläche
- Nichtraucher Wohnung
- Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung
- großzügige Raumhöhen bis 3,05 m
- RC2-Sicherheitseingangstür
- Barrierearme Planung mit schwellenarmem Zugang
- Tiefgarage bereits für spätere E-Mobilität vorbereitet
- Gemeinschaftsgarten mit Spielhaus für Kinder
- Eichenparkett in Fischgrätverlegung
- hochwertige und zeitlose Einbauküche

- dreifachverglaste Fenster
- Großformatige Fliesen
- Villeroy & Boch Sanitärkeramik
- Hansgrohe Armaturen
- BORA Herd und Dampfgarer von Siemens
- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Badewanne

Der Kaufpreis versteht sich inkl. Einrichtung und Einbaucküche zzgl. Tiefgaragenstellplatz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbaucküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Ruhe und urbanem Leben. Das zusätzliche Zimmer schafft Raum für Homeoffice, Gäste, zukünftige Familienplanung oder Familien mit einem Kind.

Baujahr 2019 bedeutet moderne Gebäudetechnik, hohe Energieeffizienz und in den kommenden Jahren keinen größeren Sanierungsbedarf. Gleichzeitig gehört Friedrichshain weiterhin zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins und sichert langfristige Werthaltigkeit.

Der Tiefgaragenstellplatz kann als Sondereigentum mit eigenem Grundbuchblatt optional für 50.000 Euro zusätzlich zu der Wohnung erworben werden. Die Tiefgarage enthält acht Stellplätze bei 26 Wohneinheiten.

Der Verkauf erfolgt von Privat (Provisionsfrei) aufgrund von Umzug. Alle Unterlagen vom Bauträger inkl. Bauprotokollen sind vollständig vorhanden.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Berliner Stadtteil Friedrichshain zwischen Revaler Straße, Simplonstraße und Ostkreuz. Die Umgebung verbindet urbanes Berliner Leben mit überraschend hoher Wohnqualität. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- Verkehrsberuhigte Straße
 - REWE und Aldi in ca. 300 m Entfernung
 - Kiez "Sonntagsstraße" mit Cafés in ca. 300 m
 - Modersohn Grundschule & KITA ca. 200 m
 - Trödel- und Wochenmärkte im Simon-Dach-Kiez am Wochenende ca. 1000 m
 - Alt Stralau eignet sich ideal für Spaziergänge oder Lauftraining am Wasser
 - Der Treptower Park punktet bei Fahrradausflügen ins Grüne, Biergärten und Spielplätzen
 - verschiedene Häfen in der Rummelsburger Bucht bieten Bootsliegendeplätze für Wassersportfans
- Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung:
- Ostkreuz in wenigen Minuten per Fuß erreichbar ca. 4 Minuten
 - Direkte Anbindung an S-Bahn, Regionalbahn und Fernverkehr (ICE Stopp Ostkreuz)
 - Schnelle Verbindung zum Flughafen BER (Airport Express Ostkreuz ca. 15 Minuten)

- Autobahnauffahrt A100 Treptow ca. 2,5 km
- Kurze Wege in das Berliner Zentrum (Alexanderplatz und Berlin Mitte)
- Ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Vielreisende

Wer regelmäßig geschäftlich unterwegs ist, profitiert von einer Wohnlage, die sowohl den Flughafen BER, die Autobahn oder den Direkteinstieg in den ICE am Ostkreuz schnell erreichbar macht. Dies reduziert den täglichen Reiseaufwand erheblich. Geschäftsreisen, Pendeln und spontane Wochenendtrips werden deutlich komfortabler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick Balkon Innenhof

Exposé - Galerie



Ansicht Badezimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick vom Balkon Döringstr.

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkonzugang



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Moderner Wohnraum



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wassernähe

Exposé - Galerie



Badezimmer mit LED Spiegel



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Gebäude



Barrierefreier Fahrstuhl

Exposé - Galerie



Verschlussener Fahrradkeller



Kellerabteil



Wohnküche mit Balkonaustritt

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Markengeräten



Küche mit Kücheninsel

Exposé - Galerie



Kinderwagenraum



Videoklingelanlage

Exposé - Galerie



Fischgrät Eichenparkett



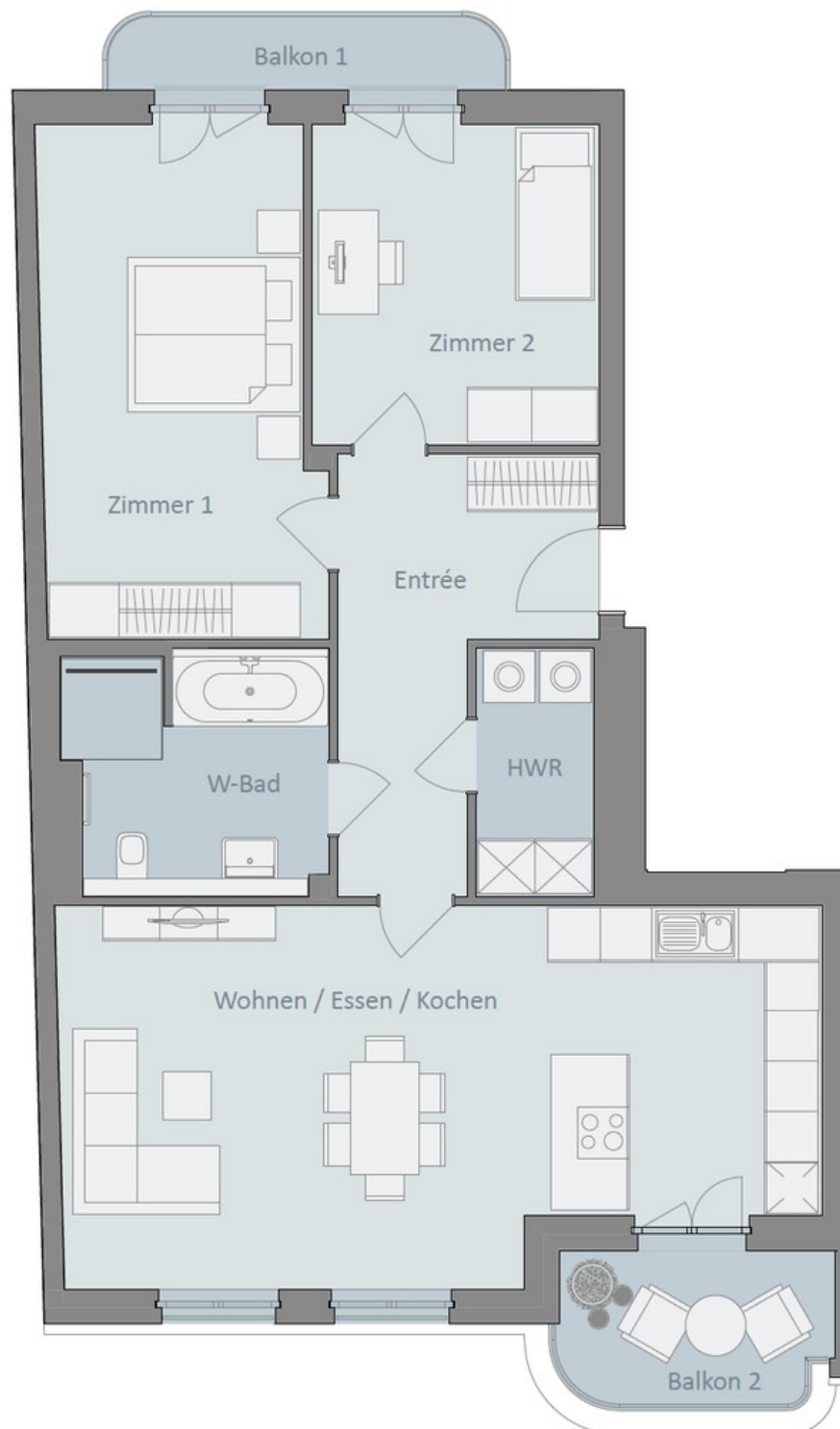
HWR

Exposé - Galerie



Warschauer Brücke

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnflächen	
Entrée	10,9 m ²
W-Bad	8,2 m ²
HWR	3,9 m ²
Zimmer 1	18,7 m ²
Zimmer 2	12,4 m ²
WEK	36,2 m ²
Balkon 1	3,8 m ²
Balkon 2	5,7 m ²

Exposé - Anhänge

1.

 VARENTA

DÖRINGSTRASSE

