



BERLIN

Exposé
Modern & lebendig

Von privat zu verkaufen – sofort einziehen – in
bester Lage
Charmantes, lichtdurchflutetes Single-Apartment im
Herzen von Berlin-Friedrichshain
Altbaucharme aus der Gründerzeit – ruhig gelegen
und dennoch mitten im pulsierenden Stadtleben



ÜBERBLICK

- Baujahr: 1904
- Wohnfläche: ca. 42 m²
- Etage: 4. OG im Seitenflügel
- Zustand: saniert
- Übernahme: sofort möglich
- Kaufpreis: 284.900 €
- Hausgeld: 195 €
- Heizung: Zentralheizung
- Energieverbrauch: 122 kWh/(m²·a)
- Boden: frisch abgezogene Holzdielen
- Fenster: Ost-West-Belichtung, bodentiefes französisches Fenster
- Küche: separat, mit großem Fenster
- Bad: vollständig modernisiert 2024
- Innenhof: grün und gepflegt mit Fahrradstellplätzen

KONTAKT

Manuela Lucht
0160 - 505 74 32
immograudenzer@gmail.com

Graudenzer Straße 17
10243 Berlin

Lagebeschreibung

Zentraler geht's kaum:

Die Wohnung liegt im Herzen von Friedrichshain – nur 3 Gehminuten zur U5 (Weberwiese), 7 Gehminuten zur U/S-Bahn Warschauer Straße und 10 Gehminuten zum Ostbahnhof. In wenigen Minuten sind Sie am Alexanderplatz oder an der Museumsinsel. Perfekt für Stadtmenschen, Berufspendler und alle, die urbanes Leben lieben.

Kiezleben direkt vor der Tür:

Für Liebhaber des Kiezlebens ist der lebendige Simon-Dach-Kiez nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier finden Sie eine große Auswahl an charmanten Cafés, trendigen Bars, bunten Wochenmärkten und typischen Berliner Szenegeschäften, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Die Umgebung ist ein beliebter Treffpunkt für Kreative und Kulturliebhaber und bietet eine lebendige Mischung aus Kultur, Gastronomie und Shoppingmöglichkeiten.

Architektur & Geschichte:

Die unmittelbare Umgebung ist stark von der historischen Gründerzeitbebauung geprägt und gleichzeitig ein Zeugnis der architektonischen Geschichte der DDR. Zu den architektonischen Highlights zählen die nahegelegenen „Scharounschen“ Laubenganghäuser, die repräsentativen Wohnhäuser entlang der Karl-Marx-Allee im charakteristischen Zuckerbäckerstil und das erste Hochhaus der DDR an der Weberwiese, das bis heute ein bedeutendes Stück Berliner Baugeschichte ist.

Das Gebäude selbst liegt im denkmalgeschützten Ensemble der „Karl-Marx- und Frankfurter Allee“ (ehemals Stalinallee), einem der bedeutendsten städtebaulichen Projekte der Nachkriegszeit.

Diese Gegend zieht nicht nur Architekturinteressierte an, sondern auch all jene, die das historische und kulturelle Erbe Berlins in einer modernen, urbanen Umgebung erleben möchten.

Hier vereinen sich die Nähe zum pulsierenden Großstadtleben und das angenehme Wohngefühl eines geschichtsträchtigen, gleichzeitig dynamischen Viertels. Eine perfekte Symbiose aus Kultur, Geschichte und moderner Lebensqualität.

Location description

It couldn't be more central:

The flat is located in the heart of Friedrichshain - just a 3-minute walk to the U5 underground line (Weberwiese), a 7-minute walk to the Warschauer Straße underground station and a 10-minute walk to Ostbahnhof station. You can be at Alexanderplatz or Museum Island in just a few minutes. Perfect for city dwellers, commuters and anyone who loves urban life.

Neighbourhood life right on your doorstep:

For lovers of neighbourhood life, the lively Simon-Dach-Kiez is just a short walk away. Here you will find a large selection of charming cafés, trendy bars, colourful weekly markets and typical Berlin scene shops that invite you to stroll and linger. The neighbourhood is a popular meeting place for creatives and culture lovers and offers a lively mix of culture, gastronomy and shopping opportunities.

Architecture & history:

The immediate vicinity is strongly characterised by historic Wilhelminian-style buildings and at the same time bears witness to the architectural history of the GDR.

Architectural highlights include the nearby 'Scharoun' arcade houses, the prestigious residential buildings along Karl-Marx-Allee in the characteristic confectioner's style and the GDR's first high-rise building on Weberwiese, which remains an important piece of Berlin's architectural history to this day.

The building itself is located in the listed ensemble of 'Karl-Marx- und Frankfurter Allee' (formerly Stalinallee), one of the most important urban development projects of the post-war period.

This area not only attracts architecture enthusiasts, but also all those who want to experience Berlin's historical and cultural heritage in a modern, urban environment.

Here, the proximity to vibrant city life is combined with the pleasant feeling of living in a neighbourhood that is both steeped in history and dynamic. A perfect symbiosis of culture, history and modern quality of life.

Objektbeschreibung

Die helle und ruhige Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses. Sie bietet:

- Helligkeit & Weitblick: Zwei Fenster mit Ost-West-Belichtung, bodentiefes französisches Fenster mit Blick bis zum Fernsehturm.
- Altbauflair: Holzdielen, hohe Decken, typische Raumaufteilung.
- Modernes Bad (2024): Hochwertige Dusche, spülrandloses WC, Waschtisch, Hochschrank, Anschluss für Waschmaschine.
- Praktischer Grundriss: Flur mit Zugang zu Bad und Wohnbereich, separate Küche mit Fenster.

Das Haus wurde 1997 umfassend saniert. Es besteht aus 27 Wohneinheiten, überwiegend von Eigentümern selbst bewohnt. Die Eigentümergemeinschaft ist wirtschaftlich solide, Rücklagen vorhanden, keine anstehenden Sanierungen. Im begrünten Innenhof finden Sie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder – und direkt nebenan lädt eine beliebte Kiezs sauna zum Entspannen ein.

Fazit

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Stück Berlin. Perfekt für Singles, Kapitalanleger oder als stilvoller Zweitwohnsitz. Urban, ruhig, historisch – mit Sofortbezug.

📞 Jetzt besichtigen und verlieben!

Kontakt: Manuela Lucht – 0160 505 74 32 – immograudenzer@gmail.com

Property description

This bright and quiet flat is located on the 4th floor of a well-kept Wilhelminian-style building. It offers:

- Brightness & far-reaching views: Two windows with east-west exposure, floor-to-ceiling French window with views as far as the TV tower.
- Old building flair: Wooden floorboards, high ceilings, typical room layout.
- Modern bathroom (2024): High-quality shower, rimless WC, washbasin, tall cabinet, connection for washing machine.
- Practical floor plan: Hallway with access to bathroom and living area, separate kitchen with window.

The house was extensively renovated in 1997. It consists of 27 residential units, most of which are owner-occupied. The owners' association is financially sound, reserves available, no pending refurbishments.

In the leafy inner courtyard you will find storage facilities for bicycles - and right next door a popular neighbourhood sauna invites you to relax.

Summary

This flat is more than just four walls - it is a piece of Berlin. Perfect for singles, investors or as a stylish second home. Urban, quiet, historic - with immediate occupancy.

 View now and fall in love!

Contact: Manuela Lucht - 0160 505 74 32 - immograudenzer@gmail.com

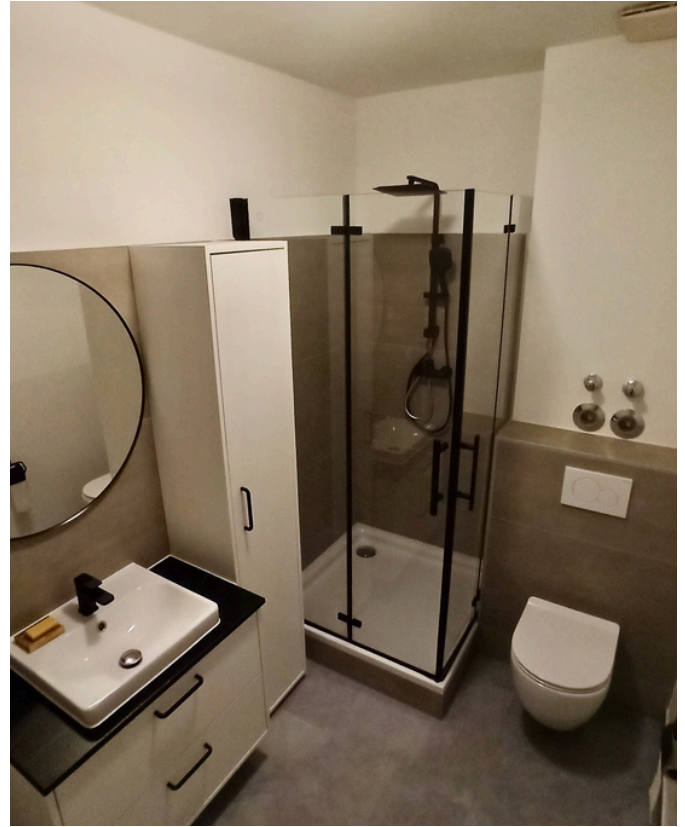


Eingang

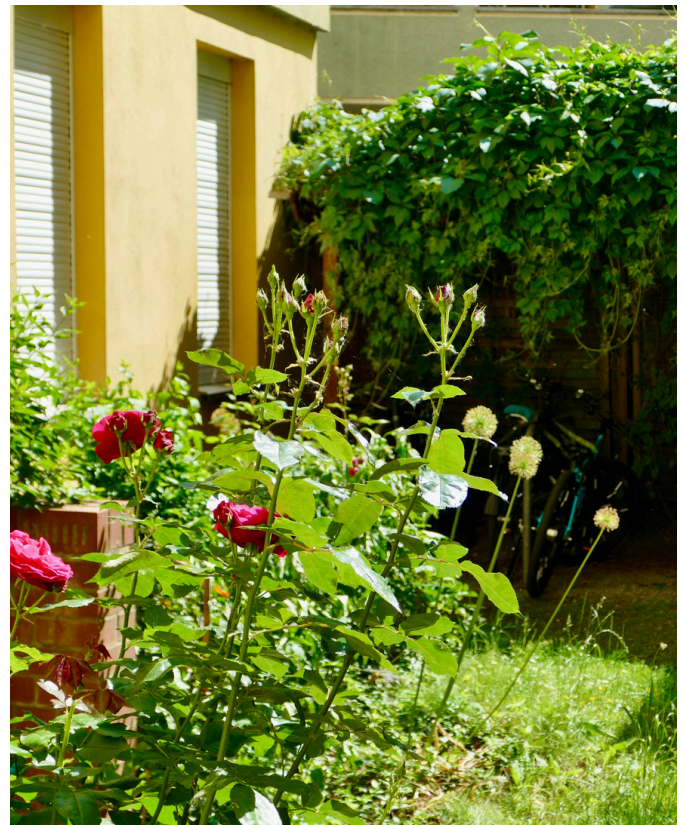
Flur

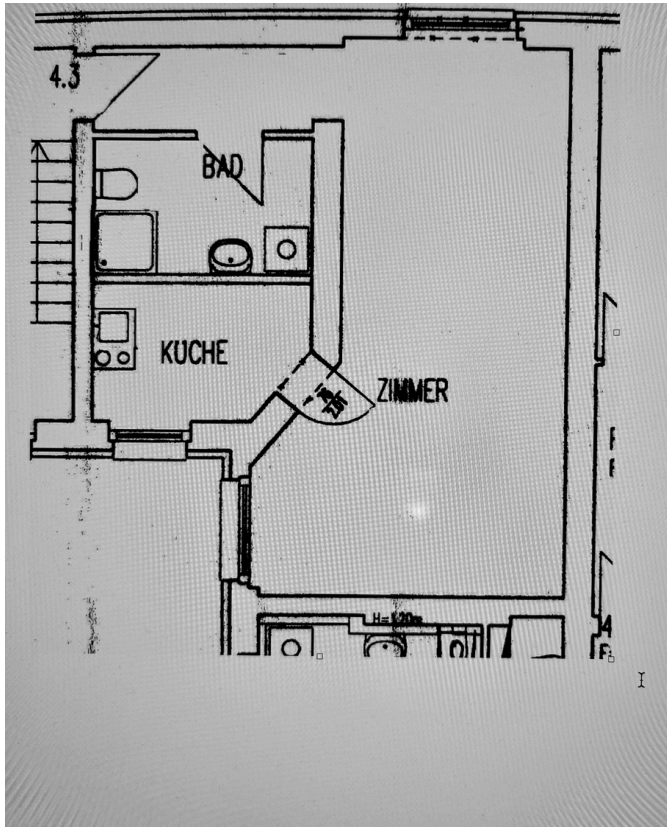
Ost-West-Belichtung





Der Innenhof wird liebevoll gepflegt und verfügt über ausreichend Fahrradständer.





Gleich nebenan
befindet sich die Kiezs sauna.

Ehemals größtes Kino der DDR,
heute Eventlocation.

