



VERTRAULICHE UNTERLAGE

Atelier am Hausburgpark

Dachgeschosswohnung, Berlin-Friedrichshain

Hausburgviertel: Kochhannstraße / Hausburgstraße

ca. 91 m² · 2,5 Zimmer · zwei Balkone · frei ab sofort

OBJEKTPROFIL

Auf einen Blick

WOHNFLÄCHE

90,59 m²

ZIMMER

2,5

BAUJAHR/SANIERUNG

1997/2016

ETAGE

5 OG/DG

AUFZUG

Nein

BALKONE

2

BEZUGSFREI

ab sofort

FENSTER

VELUX

ENERGIETRÄGER

Gas

ENERGIEEFFIZIENZ*

D

BAUWEISE

Massiv

WEG-RÜCKLAGE

500 Tsd EUR

NICHT UMLAGEFÄHIGE BK

53 EUR

MONATL. RÜCKLAGEN

250 EUR

HAUSGELD

539 EUR

EINBAUKÜCHE

Ja**Kurzprofil:**

Ca. 91 m² Wohnfläche, 2,5 Zimmer und zwei Außenflächen prägen eine helle, urbane Wohnatmosphäre. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss über dem 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses ohne Aufzug und ist nach Kündigung der Mieter ab sofort frei. Sie wurde 2015/2016 saniert, seither vermietet und ist frisch renoviert sowie bezugsfertig. Prägend sind der Dachgeschosscharakter, zwei Balkone, der offene Blick zum grünen Stadtraum und die Lage in einem lebendigen, gut angebundenen Friedrichshainer Wohnumfeld, direkt am Hausburgpark.



Unverbaubarer Blick aus dem Dachgeschoss über den angrenzenden Hausburgpark und das Quartier.

*Der gesetzliche Energieausweis bezieht sich auf das Gesamtgebäude. Die angebotene Dachgeschosswohnung wurde 2015/2016 modernisiert, unter anderem mit Maßnahmen im Bereich Dämmung, Wärme-/Hitzeschutz und Dachflächenfenster. Der energetische Ausstattungsstand der Wohnung kann daher vom Gebäudedurchschnitt abweichen. Zudem wurden Heizungs- und Warmwasseraufbereitung im Jahr 2025 erneuert; die neue Gaszentralheizung ist im vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Der helle Mittelpunkt: Wohnen mit Weitblick über Friedrichshain

Licht, Raumhöhe, Weitblick, warme Materialien

Mit fast 32 m² bildet der Wohnbereich das räumliche Zentrum der Wohnung. Sichtbare Holzelemente, Dachflächenfenster und Eiche-Echtholz-Parkett prägen eine helle, wohnliche Atmosphäre mit Ateliercharakter. Der Raum ist großzügig, nutzbar und verbindet Wohnen, Essen und Arbeiten in einer offenen, urbanen Dachgeschosswohnung.

- Eiche-Echtholz-Parkettboden in 2-Stab-Optik (Marke: „Kährs“ – 3-Schicht)
- Sehr gute Belichtung über VELUX Dachflächenfenster
- Offene Nutzung für Wohnen, Essen und Arbeiten
- Balkonzugang mit Blick über die Stadt
- Glatt angelegte Wände
- Holzelemente
- Atelier-Charakter durch Weite, Licht und Dachform

RAUMWIRKUNG

Wohnbereich mit Ateliercharakter



Wohnbereich, Bestandsfoto aus der Vermietungssituation



Durchdachter Wohnkomfort



2015/2016 erhielt die Wohnung ihr heutiges Gesicht: Bad, Küche, Parkett, Sicherheitstür, Teilelektrik und Raumgestaltung wurden umfassend erneuert. 2026 wurde sie nochmals frisch renoviert und für ihren nächsten Lebensabschnitt vorbereitet.



Besonderes Augenmerk bei der Sanierung in 2015/2016 lag auf dem sommerlichen Hitzeschutz und der winterlichen Wärmeisolierung im Dachgeschoss. Es wurden ökologisch zertifizierte Dämmstoffe eingebracht, die sich positiv auf das Wohnklima und Schallschutz auswirken.



Die VELUX Isolierglas-Dachflächen-Schwingfenster verfügen über zusätzliche Isolier-Innen-Rollos sowie eine lichtdurchlässige Außenverschattung für sommerlichen Hitzeschutz. Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine neue Gaszentralheizung der WEG, BJ. 2025.

AUSSTATTUNG

Offen, hell, kommunikativ – Einbauküche mit Tresen und Terrassenzugang

Die Küche ist der zentrale Bereich. Die vorhandene Einbauküche wurde im Zuge der Modernisierung 2015/2016 eingebracht. Durch den Anschluss an die Essdiele und den Zugang zu der überdachten Dachterrasse entsteht ein alltagstauglicher, lichtdurchfluteter Wohnzusammenhang.

- Offener Tresen
- Einbauküche aus 2015/2016
- Helle Fronten, Holz-/Eiche-Anmutung der Arbeitsplatte
- Terrassenzugang und Tageslicht
- Fliesenboden
- Einbauherd, Ofen und Spülmaschine



Einbauküche, Bestandsfoto aus der Vermietungssituation



Küchenbereich



Zugang seitens der überdachten Terrasse zu Schlafbereich und Küche



Tresen

ERSCHLIESSUNG

Lichtdurchflutete Diele mit Oberlicht – Raum für Essen, Arbeiten und Ankommen



Die ca. 16 m² große Diele bildet das zentrale Entrée und Verbindungselement der Wohnung. Durch ihre großzügige Fläche eignet sie sich nicht nur als klassische Erschließungszone, sondern auch als offen nutzbare Essdiele, wohnlicher Übergangsbereich oder Arbeitszone. So entsteht ein flexibler Raum, der dem Grundriss zusätzliche Großzügigkeit verleiht.

Die elektrisch zu öffnende Lichtkuppel versorgt den Raum mit Tageslicht, sorgt für Luftzirkulation im Zentrum der Wohnung und unterstreicht die helle, offene Wirkung dieses zentralen Wohnbereichs.

PRIVATER BEREICH

Gemütlicher Rückzugsort mit Terrasse



Ruhig schlafen, weit blicken

Das Schlafzimmer ist mit ca. 12,89 m² kompakt und klar geschnitten. Die Belichtung über die Fenster- und Balkontürzone sowie der Zugang zur überdachten Außenfläche schaffen einen ruhigen privaten Bereich, der sich auch mit einem kleinen Arbeitsplatz kombinieren lässt.

- Ruhiger Schlafbereich
- Überdachte Terrasse
- Warmer Parkettboden
- Geborgene, private Atmosphäre
- Evtl. Homeoffice-Nische
- Direkte Abendsonne



BALKONE / BLICK

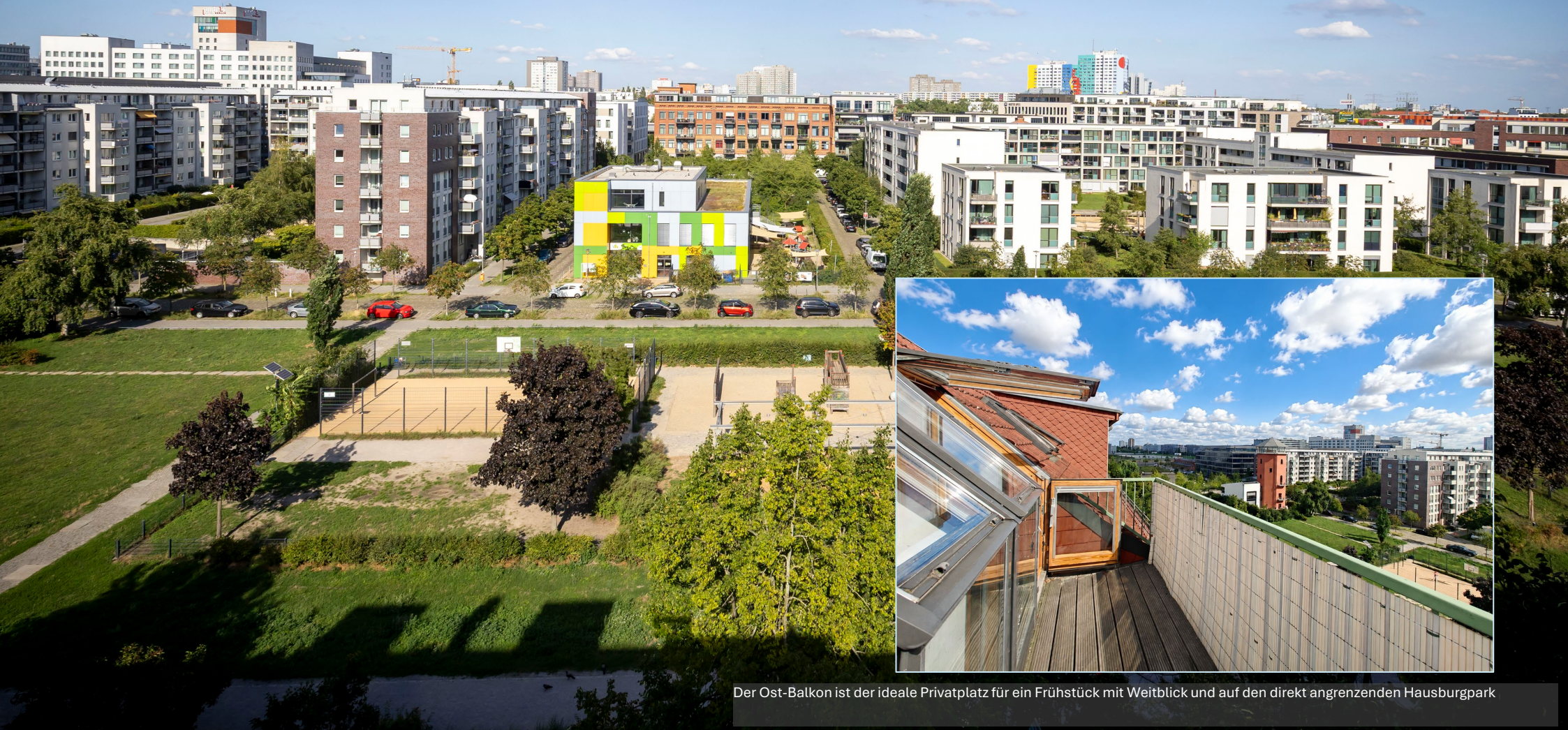
13,6 m² - überdachter Logenplatz mit Blick auf den Alex



Die West-Terrasse bietet Abendsonne und einen Ausblick in den Innenhof und auf den Fernsehturm.

BALKONE / BLICK

Frühstück in der Morgensonne – mit Weitblick über Friedrichshain



Der Ost-Balkon ist der ideale Privatplatz für ein Frühstück mit Weitblick und auf den direkt angrenzenden Hausburgpark

MODERNISIERUNG 2015/2016

Hell, klar, modern – das Tageslichtbad mit Badewanne



MODERNISIERUNG 2015/2016

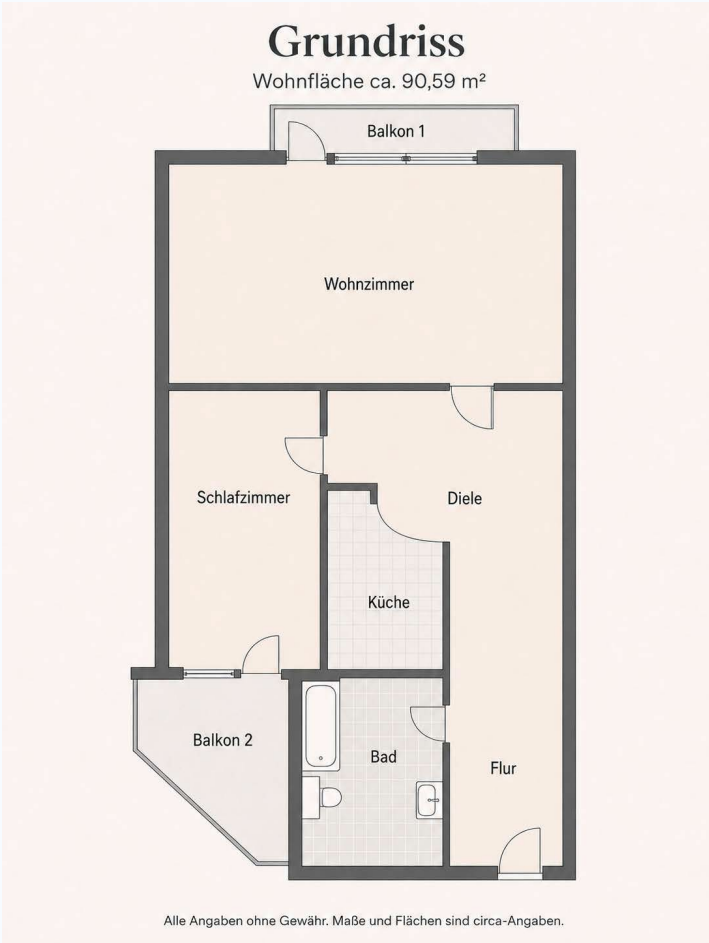
Klares Design, Tageslicht und Komfort im Bad



Tageslichtbad aus 2016: Badewanne mit Glas-Duschabtrennung, WC, Waschmaschinenstellplatz und Waschtisch mit integriertem Unterschrank. Helle Großformatfliesen, dunkles Mosaikband, graue Steinbodenfliesen und Villeroy-&-Boch-Keramik prägen den zeitlosen Charakter.



Grundriss und Wohnflächen



KI-Neuzeichnung, Grundriss weicht leicht ab.

Wohnflächen laut Aufmaß

Raum	Fläche
Wohnzimmer	31,19 m ²
Schlafzimmer	12,89 m ²
Küche	9,32 m ²
Bad	5,78 m ²
Flur	5,98 m ²
Diele	16,67 m ²
Balkon 1 Gesamtfläche 3,92 m ²	1,96 m ²
Balkon 2 Gesamtfläche 13,60 m ²	6,80 m ²
Gesamt	90,59 m²

Hinweis: Maß- und Flächenangaben sind dem vorliegenden Wohnungsaufmaß entnommen. Die Darstellung ersetzt keine eigene technische oder rechtliche Prüfung.

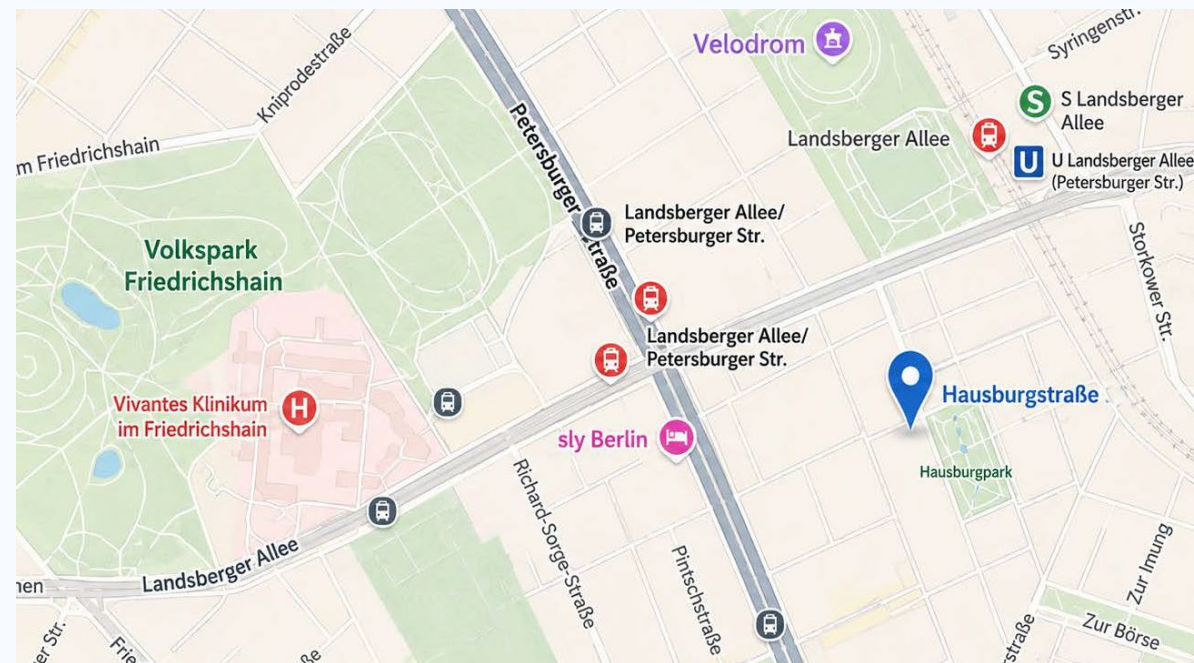
Lage, Lage, Lage

Das ursprünglich um 1920 errichtete Gebäude befindet sich in gefragter Lage von Berlin-Friedrichshain und liegt direkt am Hausburgpark. Besonders prägend ist der offene Blickbezug zum Park. Die Dachgeschosslage schafft eine für Berlin einzigartige Kombination aus urbanem Panorama, Helligkeit und Weite.

Das Hausburgviertel selbst steht für urbanes Wohnen mit gewachsener Kiezstruktur, kurzen Wegen zu Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Umfeld bietet eine attraktive Mischung aus Grünflächen, Freizeit- und Sportangeboten. Der Hausburgpark ergänzt die Wohnlage um Spiel- und Aufenthaltsflächen; im erweiterten Umfeld liegt der Volkspark Friedrichshain.

- Gefragte Wohnlage / Urbanes Quartier
- Direkter Zugang zum Hausburgpark mit Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsflächen
- Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Volkspark Friedrichshain im erweiterten Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Schwimm-, Fitness-, Yoga-, Pilates- und Wellnessangebote gut erreichbar
- Attraktive Mischung aus Gründerzeitbestand, moderner Wohnbebauung, Kitas, Schulen in Laufnähe



Hausburgpark / Lageplan laut Google Maps

Keine Kompromisse – Kauf direkt vom Eigentümer



Hausansicht

Im Fokus steht nicht allein der Quadratmeterpreis, sondern die Kombination aus Friedrichshainer Lage, Verfügbarkeit, zwei Außenflächen, Dachgeschosscharakter und Privatkauf.

Für Singles, Paare und Eigennutzer bietet die Wohnung urbanes Wohnen mit Licht, Außenraum und einen unverbaubaren, einzigartigen Blick über Berlin.

Für Kapitalanleger bietet sich ein attraktives Renditepotenzial durch Leerstand, begehrte Friedrichshainer Lage und marktseitig erzielbare Mietperspektive.

Die Direktvermarktung bietet die Chance eines provisionsfreien Erwerbs, die wirtschaftliche Ausgangslage ist für Selbstnutzer und Kapitalanleger gleichermaßen interessant.

- Bezugsfertige Übergabe
- Dachgeschoss, Licht
- Zwei Außenflächen
- Friedrichshainer Lage
- Entfall der Courtage
- Einzigartiger Weitblick
- Marktnahe Neuvermietbarkeit
- Eine potenzielle Sonderumlage wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt

Nächste Schritte

Diese Unterlage ist als Erstfassung für potenzielle Interessenten erstellt. Sie enthält bewusst keine Kaufpreisangabe.

Die Weitergabe der erforderlichen Unterlagen ist den Kaufinteressenten vorbehalten.

Weitere Objekt- und WEG-Unterlagen werden qualifizierten Interessenten im nächsten Schritt zur Verfügung gestellt.

- Grundbuchauszug
- Teilungserklärung
- Aufteilungsplan
- Wirtschaftsplan
- Hausgeldabrechnung
- Dachsanierung
- Energieausweis
- Protokolle



Alle Angaben beruhen auf Eigentümerangaben und vorliegenden Unterlagen. Irrtum, Zwischenverkauf, Änderungen und eigene Käuferprüfung bleiben vorbehalten. Diese Unterlage ist vertraulich und nicht zur öffentlichen Veröffentlichung bestimmt. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.

VERTRAULICHE PRÜFUNG

Ihr Kontakt

Besichtigungen sind nach individueller Abstimmung möglich.

Bei weitergehendem Interesse, Rückfragen oder dem Wunsch nach ergänzenden Unterlagen erfolgt der Kontakt direkt über den Eigentümer.

Michael T. Schulze

- Phone: +49 163 8237743
- mail to: mtschulze@web.de

