



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im ruhigen Hinterhaus in einer der begehrtesten Berliner Lagen!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2418	<b>Datum:</b>	23.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Ort:</b>	10247 Berlin Friedrichshain	<b>Wohnfläche:</b>	40,64 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	249.000,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	10,82 €
<b>Hausgeld:</b>	204,00 €	<b>Provision:</b>	5,7% (inkl. der gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-29
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	C
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	87.90 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses gepflegte Wohnensemble wurde um 1900 im Gründerstil errichtet und ab 2012 hochwertig kernsaniert. Im Jahr 2015 wurden die Sanierungsarbeiten am Objekt vollständig abgeschlossen. Seitdem erstrahlt die Wohnanlage im frischen Licht, besticht durch erhaltene Altbaucharakteristiken und überzeugt innerhalb der Wohnung mithilfe einem modernisierten Bad, hochwertigem Fischgrätparkett, einer zeitlosen Einbauküche sowie einem neu installierten Balkon.

Die Wohnung ist seit Juni 2009 an einen ordentlichen sowie zuverlässigen Mieter vermietet. Aktuell beläuft sich die monatliche Nettokaltmiete auf 401,48 €. Zur Wohnung zugehörig ist zudem ein Kellerabteil.

Hier profitiert man von einer gepflegten und charakterstarken Eigentumswohnung im ruhigeren Hinterhaus in einer der gefragtesten Kiezlagen Berlins.

Weitere Informationen, Fotos sowie den 360°-Rundgang erhalten Sie auf Anfrage.

## Lage:

---

Berlin-Friedrichshain ist das wohl bekannteste Szeneviertel der Hauptstadt und vor allem für sein Nacht- und Kulturleben bekannt, das ebenso bunt und vielfältig ist - eben ein echtes Stück Berlin. Der ostberliner Stadtteil versprüht einen alternativen und unkonventionellen Charme. Die markante Oberbaumbrücke überspannt die Spree und verbindet Friedrichshain mit dem Bezirk Kreuzberg.

Das eigene Flair des Stadtteils ist reich an Kontrasten und bietet damit einmalige Vielfalt. In Richtung Süden befinden sich wunderschöne Ausflugsziele wie die Insel Stralau, der Osthafen und der Treptower Park. In der Nähe der U- und S-Bahnstation Warschauer Straße liegt die Oberbaum-City, das moderne Gewerbegebiet des Stadtteils. Friedrichshain bietet maximale Berliner Lebensqualität aufgrund der Mischung aus bunten Szenekiezen und den eher familiär geprägten Wohnvierteln in ruhiger Lage.

Sein künstlerisches Image hat Friedrichshain vom Südkiez rund um die Warschauer Straße.

Die unzähligen gastronomischen Einrichtungen und sehr beliebten Szenecafés bieten den Anwohnern eine enorme Bandbreite im kulinarischen Sinne. Alternativ zum Großstadttreiben lädt der Volkspark Friedrichshain oder der nahe liegende Boxhagenerplatz zum Spazieren oder Verweilen ein. Viele nutzen auch die Nähe zum Stadtpark Lichtenberg für eine kleine Sporteinheit.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs bis hin zum Ring-Center mit seinen vielen Shops finden sich in der Nähe und sind gut erreichbar.

Die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig durch die nahe gelegenden Tram-Stationen der Linien M10, M13 und M21 gut erschlossen. Jeweils etwa 15 Minuten fußläufig entfernt befinden sich sowohl der S- & U-Bahnhof Frankfurter Allee (S8, S41, S42, S85 sowie die U8), als auch der S- & U-Bahnhof Warschauer Straße (S3, S5, S7, S9,

S42, S45, S75 sowie die U1 und U3). Somit profitiert die Lage der Wohnung von einer hervorragenden Erschließung und kurzen Wegen.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG

- Flur
- Bad
- Küche
- Zimmer mit Balkonzugang

### SONSTIGES

- Baujahr \_\_\_\_, kernsaniert \_\_\_\_
- Kellerabteil vorhanden
- Balkon und Zimmer mit südöstlicher Ausrichtung
- ruhige Lage im Innenhof
- zentrale Lage: mitten im Kiez & gute Anbindung an den öPNV

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Außenansicht



Treppenhaus Gartenhaus





Flur Bad



Bad



Zimmer



Küche Zimmer



Küche

