



Objektnummer 1285

Berlin - Nähe Ostbahnhof und Media-Spree: Helle Terrassenwohnung in ruhiger Umgebung...

Eckdaten

Kaufpreis	400.000,00 €
Jahresnettomiete	9.936,00 €
Provision	3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Wohnfläche	72,6 m²
Grundstücksfläche	765,0 m²
Kellerfläche	3,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	9,7
Teilbar ab	72,6 m²
Baujahr	1890
Letzte Modernisierung	2010
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral, Fernwärme, Fussboden
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Ost
Kabel/SAT TV	
Abstellraum	
Rolladen	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller

Energieausweis

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	31.01.2035
Energiekennwert	100,46 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D (= 125)
Baujahr	1890

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Friedrichshain, einem der gefragtesten Wohnviertel Berlins. Die Gegend verbindet urbanes Lebensgefühl mit historischen Elementen und moderner Infrastruktur. Besonders die Nähe zur Spree, zur Mediaspree sowie zur Berliner Innenstadt macht diesen Standort äußerst attraktiv.

Friedrichshain ist bekannt für sein kulturelles und gastronomisches Angebot. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, insbesondere entlang der Karl-Marx-Allee, der Warschauer Straße und in der Simon-Dach-Straße. Der nahegelegene Boxhagener Platz lädt mit seinem Wochenmarkt zum entspannten Bummeln ein.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden: Von der East Side Mall über Supermärkte bis hin zu kleinen Boutiquen ist alles fußläufig erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahe gelegene Spree-Promenade, der Volkspark Friedrichshain sowie der Bereich um die Oberbaumbrücke an.

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig und bietet eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

- **S-Bahn & U-Bahn:** Der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße (S3, S5, S7, S9, U1, U3) sowie die U-Bahnlinie U5 (Strausberger Platz oder Frankfurter Tor) sind schnell erreichbar.
- **Straßenbahn & Bus:** Mehrere Tramlinien, darunter die M10, M5, M6 und M8, verbinden Friedrichshain mit Mitte, Prenzlauer Berg und Lichtenberg.
- **Autobahn:** Über die B1/B5 und die A100 ist das Berliner Autobahnnetz in ca. 15–20 Minuten erreichbar.
- **Flughafen BER:** Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist mit der S-Bahn S9 oder dem

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Regionalverkehr in ca. 30 Minuten erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von Kreativwirtschaft, Medienunternehmen und internationalen Firmen. Die Mediaspree ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit Firmen wie Universal Music, Zalando, Mercedes-Benz Arena, Coca-Cola und Amazon. Kulturell bietet Friedrichshain mit der East Side Gallery, der Uber Arena, dem Berghain sowie zahlreichen Theatern und Kinos ein vielfältiges Angebot.

Die hier angebotene Immobilie ist eine erstklassige Adresse für urbanes Wohnen. Mit perfekter Anbindung, hohem Freizeitwert und dynamischer Umgebung bietet die Lage ein ideales Wohnumfeld für Berufstätige, Familien und alle, die das Berliner Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Helle und bereits modernisierte 2-Zimmer-Altbau-Erdgeschosswohnung mit gesonderter Küche und Terrasse in Berlin-Friedrichshain

Diese charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Ostausrichtung vereint klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort – ideal für Eigennutzer, Paare oder Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau und wurde ca. im Jahr 2010 umfassend modernisiert. Sie liegt ruhig im Erdgeschoss des Hauses (Gartengebäude) und besticht durch ihre helle Atmosphäre, durchdachte Raumaufteilung und den Zugang zur eigenen Terrasse, die perfekt für das Frühstück in der Morgensonne geeignet ist.

Highlights der Immobilie:

- Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Altbau-Flair
- Terrasse mit Ostausrichtung
- Komplette Modernisierung ca. 2010
- Tageslicht-Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Parkettböden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur
- Abstellraum in der Wohnung sowie im Keller
- Altbautypische Deckenhöhe (knapp über 3 m)

Wohnkomfort & Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das genügend Platz für einen Wohn- und Essbereich bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die ruhig gelegene Terrasse, die in den begrünten Innenhof führt – ideal zum Entspannen, Lesen oder für kleine Gartenmöbel.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Der Flur verbindet die Räume effizient miteinander und schafft nicht nur ein angenehmes Raumgefühl, sondern bietet auch Platz einen Garderobenbereich.

Das Tageslicht-Badezimmer ist modern gefliest und mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Durch das Fenster ist eine natürliche Belüftung und angenehmes Licht garantiert.

Die gesamte Wohnung ist mit Parkettboden ausgestattet, was für eine warme Wohnatmosphäre

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

sorgt. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung.

Ein zur Wohnung gehörender Abstellraum im Keller bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder Fahrräder.

Die Immobilie ist vermietet, die Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich und in vereinbarter Höhe. Eine Eigenbedarfskündigung ist nicht ausgeschlossen, da gemäß den uns vorliegenden Unterlagen ein Kündigungsausschluss nicht vereinbart ist und eine Kündigungssperrfrist nicht gilt. Bei einer Eigenbedarfskündigung beträgt die Kündigungsfrist hier gemäß der bisherigen Mietvertragslaufzeit drei Monate (ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch). Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Eigenbedarfskündigung, in dem wir Ihnen den Kontakt zu einem geeigneten Fachanwalt herstellen.

Die hier im Inserat verwendeten Fotos wurden (überwiegend) vor Vermietung der Wohnung an die aktuelle Mieterin erstellt und entsprechen daher gegebenenfalls nicht der aktuellen Jahreszeit.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- *Kunststofffenster mit Isolierverglasung*
- *Parkett in den Wohnräumen sowie im Flur*
- *Gas-Zentralheizung*
- *Fußbodenheizung*
- *Tageslicht-Bad mit Dusche*
- *Terrasse mit Ostausrichtung*
- *Kabelanschluss*
- *Abstellraum in der Wohnung sowie im Keller*
- *Fahrradabstellbereich im Innenhof*

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

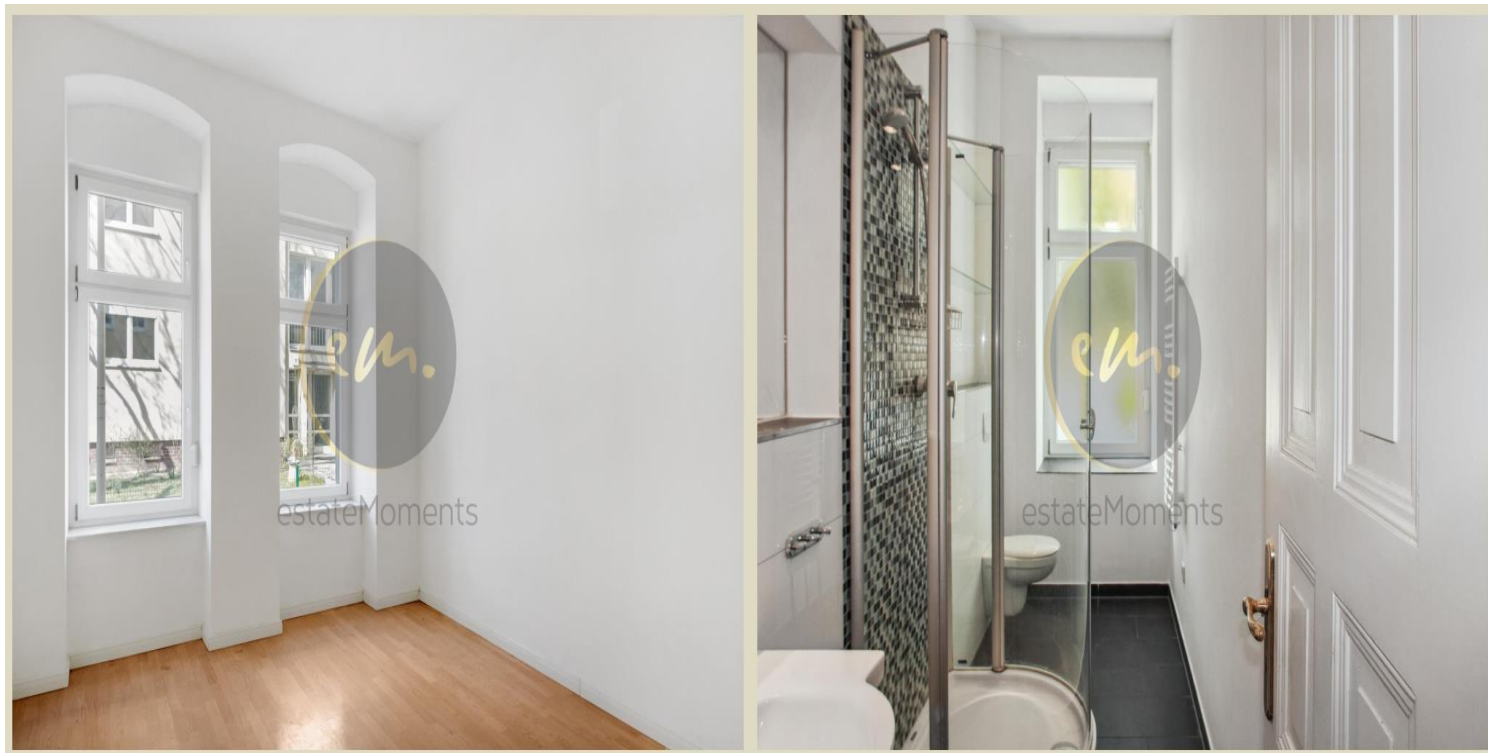
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

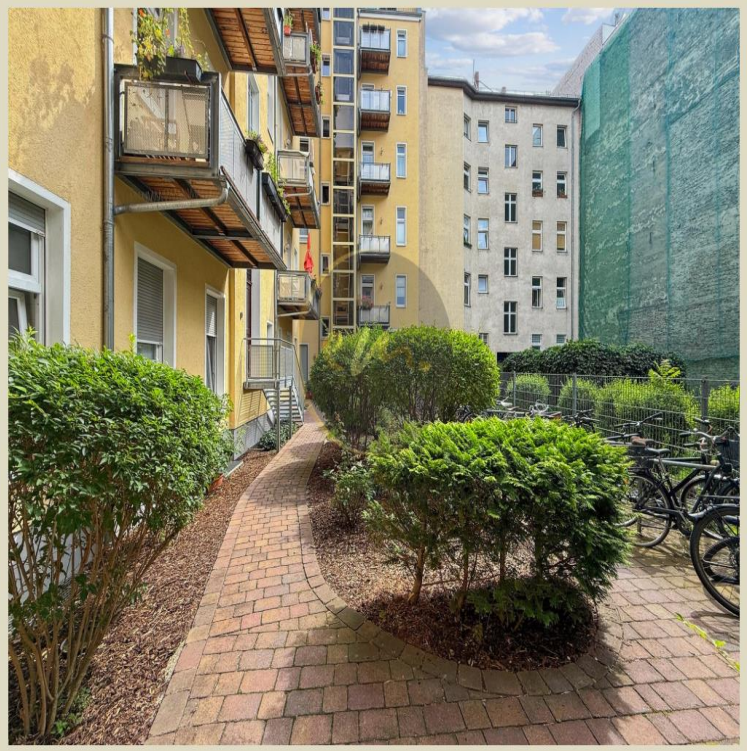


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

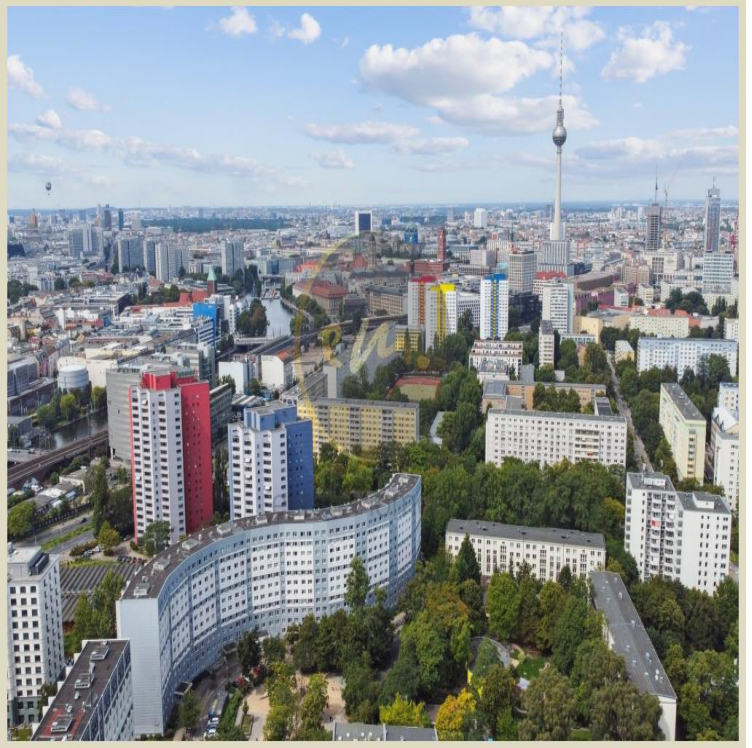


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)