



Objektnummer 1325

## **Berlin - Bezugsfreie und charmante Eigentumswohnung in Friedrichshain: 2,5 Zimmer, Einbauküche und Keller**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**300.000,00 €**

**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](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.331,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,5</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1999</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertigmitkeller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.02.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>63,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B (= 50, Niedrigenergiehaus)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>

## **Objektbeschreibung**

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## **Lage**

**Berlin-Friedrichshain (10245) – Urbanes Leben im kreativen Herzen der Hauptstadt.**

**Berlin-Friedrichshain zählt zu den gefragtesten Stadtteilen der Hauptstadt und überzeugt mit einer einzigartigen Mischung aus historischem Charme, moderner Urbanität und kreativem Flair. Der Bezirk bietet eine hohe Lebensqualität mit einem abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebot, hervorragender Infrastruktur und exzellenten Verkehrsanbindungen.**

**Lebendiges Stadtviertel mit historischem Charme:**

**Friedrichshain ist geprägt von einer Mischung aus wunderschönen Altbauten, modernen Neubauten und ehemaligen Industriegebäuden, die heute kreative Büroräume, Galerien oder Loftwohnungen beherbergen. Die zentrale Lage macht den Stadtteil besonders attraktiv für junge Berufstätige, Familien und Kreative.**

**Sehenswürdigkeiten & besondere Orte:**

**Die berühmte East Side Gallery, das längste erhaltene Stück der Berliner Mauer, ist ein beliebtes Wahrzeichen des Stadtteils. Die Oberbaumbrücke, die Friedrichshain mit Kreuzberg verbindet, ist nicht nur architektonisch beeindruckend, sondern auch ein kulturelles Symbol der Stadt. Der Boxhagener Platz ist ein zentraler Treffpunkt mit seinem beliebten Wochenmarkt und zahlreichen Cafés.**

**Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie:**

**Friedrichshain bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Die Simon-Dach-Straße und die Warschauer Straße sind bekannt für ihre vielfältige Gastronomieszene, individuelle Boutiquen und lebendige Bars. Die East Side Mall an der Warschauer Brücke bietet zudem eine große Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf.**

**Wirtschaft & größere Arbeitgeber:**

**Neben einer lebendigen Start-up-Szene sind hier große Unternehmen wie Zalando, Enpal und Amazon ansässig. Auch das Mediaspree-Gebiet mit zahlreichen Technologie- und Medienunternehmen trägt zur wirtschaftlichen Dynamik des Bezirks bei.**

**Fazit:**

**Berlin-Friedrichshain bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, exzellenter Infrastruktur**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

***und einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot. Mit seiner zentralen Lage und der attraktiven Lebensqualität zählt der Stadtteil zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins.***

**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**

**Bezugsfreie und charmante 2,5-Zimmer-Etagenwohnung in gepflegter Wohnanlage in Berlin-Friedrichshain – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger**

**Diese modernisierte 2,5-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr ca. 1985 befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im gefragten Stadtteil Berlin-Friedrichshain. Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine sofortige Bezugs- oder Vermietungsmöglichkeit (gegebenenfalls ist ein Neuanstrich von Decken und Wänden erforderlich).**

**Das helle Wohnzimmer mit ansprechendem Designerbelag in Holz-Dielenoptik schafft eine gemütliche Wohnatmosphäre. Große, moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für viel Tageslicht und tragen zur Energieeffizienz bei. Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer sowie ein halbes Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Ankleide eignet.**

**Beide Schlafzimmer sind zum absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet.**

**Das innenliegende Badezimmer wurde im Zuge der bisherigen Modernisierungen komplett erneuert und präsentiert sich mit moderner Sanitärausstattung in zeitlosem Design.**

**Die Eigentümer haben die Wohnung in den letzten Jahren umfangreich modernisiert:**

- Erneuerung der elektrischen Anlage
- Modernisierung des Badezimmers
- Austausch der Heizkörper
- Einbau von Fenstern mit Isolierglasfenster
- Erneuerung der Wand- und Deckenbeläge

**Eine Besonderheit ist die voll ausgestattete Einbauküche mit weißen Fronten im Landhausstil, ausgestattet mit Siemens- und Miele-Elektrogeräten.**

**Die aktuell noch vorhandenen Möbel können – auf Wunsch – kostenfrei übernommen werden.**

**Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Abstellraum im Keller. Der begrünte Innenhof mit kleinem Spielplatz steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet eine grüne Umgebung mitten in der Stadt.**

**Ausstattung im Überblick:**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

***Diese Eigentumswohnung in Berlin-Friedrichshain verbindet eine attraktive Lage mit moderner Ausstattung und eignet sich gleichermaßen als Kapitalanlage oder zum Selbstbezug. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungen können Sie sofort einziehen oder vermieten – ohne zusätzliche Arbeiten.***

**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**

- 2,5 Zimmer mit funktionaler Raumaufteilung
- Innenliegendes, modernisiertes Bad
- Designerbelag in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen im Flur, der Küche und im Bad
- Moderne Kunststoffenster mit Isolierverglasung
- Fernwärme-Zentralheizung
- Konfektoren-Heizkörper
- Einbauküche mit weißen Fronten im Landhausstil
- Siemens- und Miele-Elektrogeräte in Küche
- Glas-Schiebetür zwischen Küche und Wohnzimmer
- Moderne (weiße) Türzargen und Türblätter
- Übernahme vorhandener Möbel möglich
- Abstellraum im Keller
- Begrünter Innenhof mit Spielplatz

## **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](http://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](http://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](#)



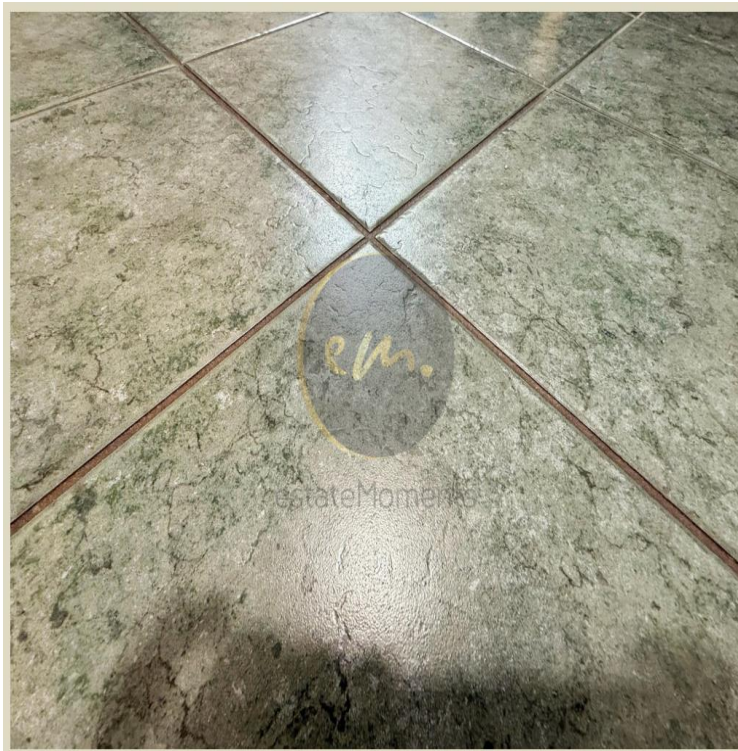


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



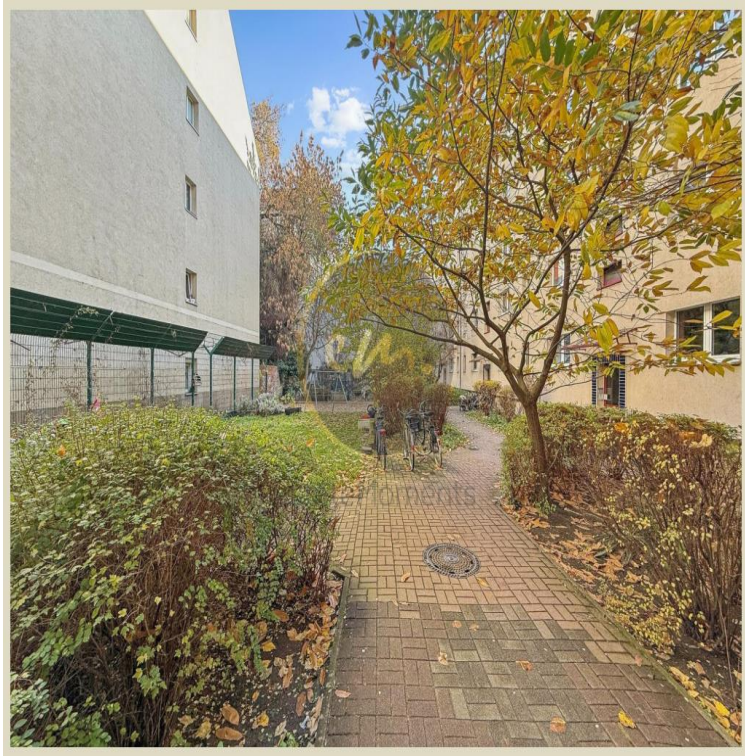
**estateMoments GmbH**

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](#)