



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Exklusives ruhiges Wohnen auf drei Etagen mit traumhafter Dachterrasse



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_405	<b>Stand vom:</b>	29.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Ort:</b>	10243 Berlin Friedrichshain	<b>Wohnfläche:</b>	297,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	5	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	2.390.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-02
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2009
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	92.80 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Berlin Mitte/Nord	<b>Name:</b>	Dejan Kalan
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	0176/84509152	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	dejan.kalan@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Inmitten des pulsierenden Ortsteils Friedrichshain entfaltet sich im 3. Hinterhof des Fabrikgebäudes ein auf drei Etagen exklusives Penthouse, das nicht nur den Puls des Lebens widerspiegelt, sondern auch eine harmonische Wohnoase schafft, in der Eleganz und Komfort aufeinandertreffen.

Auf beeindruckenden 297 Quadratmetern und mit einem 360-Grad-Blick auf Berlin vereint die Liegenschaft modernste Technologie mit geschmackvollem Design und bietet einen urbanen Rückzugsort, der sich mit einem Personenaufzug erreichen lässt.

Der einladende Eingangsbereich auf der unteren Etage führt Sie in eine harmonische Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Stil verkörpert. Das Master-Schlafzimmer ist ein wahres Refugium der Ruhe. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihren privaten Balkon. Durch eine Schiebetür verbunden, gelangen Sie in das exquisite Masterbad, das mit einer Walk-In-Dusche sowie Badewanne eine Oase der Entspannung hergibt. Der Boden aus südafrikanischem Schiefer verleiht dem Raum eine besondere Note. Ebenfalls auf der Etage zu finden ist das großzügige Ankleidezimmer mit modernen Einbauschränken, die nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine organisierte Garderobe bieten. Als Pendant dazu ergänzt ein ausgebauter Ankleideraum unter der Treppe das Angebot für zusätzlichen Stauraum. Für Gäste bietet das Gästezimmer mit hellen Akzenten und einem angrenzenden Gäste-Bad einen komfortablen Rückzugsort und rundet neben einem zusätzlichen Raum, der frei nach Ihren Wünschen genutzt werden kann, die Etage perfekt ab. Elektrische und lichtdurchlässige Jalousien auf der gesamten Etage ermöglichen eine flexible Lichtregulierung und bieten eine Balance zwischen Helligkeit und Privatsphäre.

Über eine stilvolle Holzterrasse erreicht man die obere Etage und zugleich den Wohnbereich, der als Herzstück fungiert und die verschiedenen Bereiche miteinander verbindet. Die großzügigen Fensterfronten schaffen ein lichterfülltes Ambiente und fangen die Sonneneinstrahlungen des Tages ein, während der eingebaute Kamin nahtlos in die Architektur des Wohnzimmers integriert ist.

Die durchdachte Raumgestaltung ermöglicht einen nahtlosen Übergang zu der Küche und schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende und kulinarische Erlebnisse. Ein besonderes Highlight ist die eingebaute Teppanyaki-Platte, die in der japanischen Küche hochgeschätzt wird. Eine weitere Besonderheit ist die hochwertige Inselhaube der Marke Berbel mit integriertem Liftsystem, die eine individuelle Höhenanpassung ermöglicht. Durch eine zusätzliche LED-Funktion lässt sich ein Lichtwechsel ganz nach Ihrem Geschmack vornehmen. Die hochwertigen Küchengeräte von Siemens und Neff runden das Gesamtbild ab und garantieren erstklassige Funktionalität. Der dazugehörige Essbereich mit einer hochwertig angebrachten Wasserwand setzt außergewöhnliche Akzente und bietet einen Raum, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Der durch eine Schiebetür angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein herausragendes Merkmal dieser Etage ist zweifellos der großzügige Balkon, der sich über die gesamte Etage erstreckt und einen unvergleichlichen Blick auf die Umgebung bietet.

Ein wahres Highlight der Liegenschaft ist die beeindruckende Dachterrasse mit einem atemberaubenden rundum Blick auf die pulsierende Hauptstadt. Umgeben von urbanem Flair und gleichzeitig in einer ruhigen Umgebung, vereint sich auf dieser großzügigen Fläche eine Symbiose aus Erholung und Nachhaltigkeit. Die Kombination aus grünen Elementen und moderner Solartechnik sowie einem installierten Bewässerungssystem bietet ein durchdachtes Energiekonzept.

Dieses exklusive Penthouse vereint modernen Luxus, durchdachte Technologie und eine erstklassige Lage. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Lage:

---

Berlin-Friedrichshain gilt als das wohl bekannteste Szeneviertel der Hauptstadt und erlangt besonders durch sein lebendiges Nacht- und Kulturleben Bekanntheit – ein wahres Stück Berlin, geprägt von Buntheit und Vielfalt. Der östliche Stadtteil versprüht einen alternativen und unkonventionellen Charme. Die imposante Oberbaumbrücke überquert die Spree und verbindet Friedrichshain mit dem Bezirk Kreuzberg.

Das einzigartige Flair des Stadtteils zeichnet sich durch markante Kontraste aus und bietet dadurch eine einzigartige Vielfalt. In südlicher Richtung befinden sich reizvolle Ausflugsziele wie die Insel Stralau, der Osthafen und der Treptower Park. Die Oberbaum-City, ein modernes Gewerbegebiet, liegt in der Nähe der U- und S-Bahnstation Warschauer Straße. Friedrichshain vereint maximale Berliner Lebensqualität durch die Mischung aus lebhaften Szenevierteln, ansprechenden Gewerbegebieten und ruhigen, familienfreundlichen Wohnvierteln.

Das künstlerische Image von Friedrichshain hat seinen Ursprung vor allem im Südkiez rund um die Warschauer Straße. Die zahlreichen gastronomischen Einrichtungen und beliebten Szenecafés bieten den Bewohnern eine beeindruckende Bandbreite kulinarischer Erlebnisse. Für eine Alternative zum Großstadtleben lädt der Volkspark Friedrichshain zu entspannten Spaziergängen oder gemütlichem Verweilen ein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die vielfältigen Shops entlang der East-Side-Gallery befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die U-Bahn-Station Frankfurter Tor, die S-Bahn-Station Warschauer Straße und ihre zahlreichen Verbindungsmöglichkeiten gewährleistet und kann in kurzer Zeit zu Fuß erreicht werden.

## Ausstattung:

---

Untere Etage:

- Eigener Zugang
- Flur
- Deckenhöhe von ca. 3,30 Meter
- Schlafzimmer mit Balkon
- Klimaanlage
- Master-Bad mit Walk-In-Dusche und Badewanne
- Badfliesen aus südafrikanischem Schiefer

- Gästezimmer mit Balkon
- Gäste-Bad mit Regendusche
- Bad-Armaturen der Marke Duravit und Axor
- Ankleidezimmer mit Einbauschränken
- Treppenschrank
- Elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung
- Fliesen und Parkett
- Smart-Home-Steuerung
- Rustikaler Charme durch Mauerwerk

#### Obere Etage:

- Eigener Zugang
- Klimaanlage
- Deckenhöhe von ca. 2,88 Meter
- Gäste-Bad mit Regendusche
- Arbeitszimmer
- Wohnzimmer mit Kamin
- Küche mit Einbaugeräten der Marke Siemens und Neff
- Integrierte Teppanyaki-Platte
- Inselhaube der Marke Berbel mit Liftsystem
- Designer-Wasserwand
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Balkon über gesamte Etage
- Elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung
- Fliesen und Parkett
- Smart-Home-Steuerung
- Rustikaler Charme durch Mauerwerk

#### Dachterrasse:

- Installierte Solaranlage
- Solardusche
- Bewässerungssystem der Marke Hunter
- Vielfältige Bepflanzung
- Holzdielen mit Einbauleuchten

#### Keller:

- Personenaufzug
- Zwei Garagenstellplätze (inkl. Genehmigung für E-Ladestation)
- Zwei Kellerabteile

## 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. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

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)

## Bilder

Eingangsbereich



Gästezimmer



Gästebad 4.OG



Flur 4.OG



Master-Bad



Master-Bad



Wohnzimmer



Flur 5.OG



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Blick zur Küche



Küche



Gästebad 5.OG



Terrassenansicht



Terrassenansicht



Terrassenansicht





Terrassenansicht



Hausflur



Mehr davon?

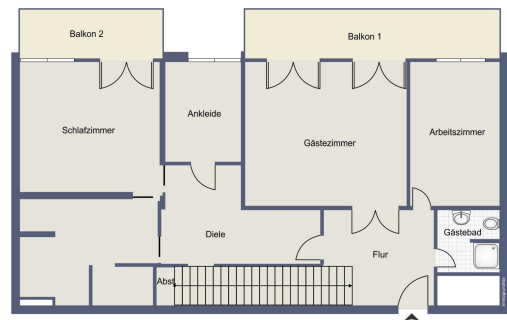
**MEHR DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage.

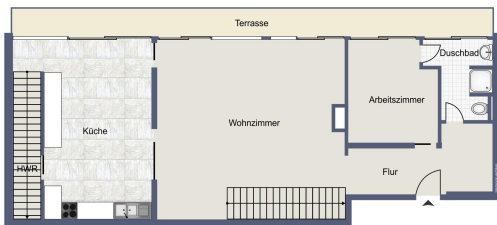
Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International

4.OG



5.OG



Dachterrasse

