

Luxus-DG nahe Friedrichshain: 90 m², Terrasse, Smart-Home, Designküche & Top-Anlage ohne Sperrfrist



Scheffelstrasse 8, 10367 Berlin

Details

ImmoNr	202411SF208	Mieteinnahmen pro Monat	1.000,00 €
Objekttyp	Dachgeschoss	Jahresnettokaltmiete IST	12.000
Etage	4	Wohnfläche	ca. 90 m ²
Kaufpreis	489.000,00 €	Nutzfläche	ca. 95 m ²
Außen-Provision	3,57 % incl 19 % MWST vom Kaufpreis fällig nach Kaufvertragsabschluss	Anzahl Zimmer	2,5
Hausgeld	319,00 €	Anzahl Schlafzimmer	2
		Anzahl Badezimmer	1
		Baujahr	1917

Zustand	Saniert	wesentlicher	Erdgas schwer
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Energieträger	
Endenergieverbrauch	114 kWh/(m²a)	Befeuerung	Gas
Energieausweis gültig bis	18.09.2025	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt.	2002	Etagenzahl	4
Energieausweis		Terrasse	Ja
		Vermietet	Ja

Beschreibung

In einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1917 entstand 2011 eine wundervolle Dachgeschosswohnung in der 4. Etage mitten im Herzen Friedrichshain/Lichtenberg.

Ausstattung

Diese lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, modernes Design und eine gemütliche Wohnatmosphäre. Das 2011 ausgebaute Dachgeschoss bietet stilvolle Details und höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Altbaus (ohne Aufzug) und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Wohnzimmer mit stilvoller Steinwand, ideal für gemütliche Abende. Der Raum bietet Platz für eine Couchlandschaft und weitere Möbel.

Schlafzimmer, großzügig. Dachfenster für viel Tageslicht und praktische Einbauschränken.

Kinderzimmer/Arbeitszimmer: Hell und freundlich, perfekt geeignet als Kinderzimmer oder Büro. Platz für Stauraum, Regale und Spielzeug

Offene Wohnküche (NEFF) mit großer Kochinsel, ideal für Hobbyköche. Verlängerte Mittelinsel die als Esstisch genutzt wird.

Hochw. Einbauküche mit modernen Elektrogeräten (Backofen, Cerankochfeld, Spülmaschine).

Genügend Stauraum und Arbeitsfläche. Hängeregale und praktische Beleuchtung runden die Küche ab. Verschließbare Kammer für Waschmaschine und Vorratskammer

Zugang zur Terrasse direkt aus der Küche.

Exklusives Badezimmer mit luxuriöser Ausstattung:

Regendusche mit bodentiefem Einstieg.

Freistehende Badewanne mit Blick auf die Dachfenster.

Doppelwaschtisch mit modernem Unterbauschrank und großem Spiegel.

Hochwertige Fliesen und Einbauregalen für zusätzlichen Stauraum. Fussbodenheizung

Hochw. Echtholz-Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen.

Gira Home System in der gesamten Wohnung, worüber die Elektronik, Lichtschalter über ein Panel oder direkt über eine App gesteuert werden kann (Alarmanlage)

Integrierte Plissees von Velux

Pflegeleicht und elegant, passend zum modernen Design der Wohnung.

Terrassen: Gepflegt, mit viel Platz für Pflanzen und Sitzmöglichkeiten. Perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Dachgeschoss: Ruhig und lichtdurchflutet.

Etage: Kein Aufzug.

2011 ausgebautes Dachgeschoss mit moderner und hochwertiger Ausstattung

Lage

Die Dachgeschosswohnung in der Scheffelstraße 8 befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet im Bezirk Lichtenberg, fast Friedrichshain. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Altbau-Charme und moderner Infrastruktur aus.

Lage und Verkehrsanbindung:

Die Scheffelstraße ist eine wenig befahrene Nebenstraße mit ausreichend Parkmöglichkeiten und angenehmer Nachbarschaftsatmosphäre. In wenigen Gehminuten erreicht man die S- und U-Bahn-Stationen Lichtenberg oder Frankfurter Allee, die eine hervorragende Anbindung an das Berliner Stadtzentrum bieten. Zahlreiche Bus- und Tramlinien ergänzen das Angebot und sorgen für Flexibilität im Nahverkehr.

Einkaufen und Versorgung:

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte, Wochenmärkte und Drogerien. Die Ring-Center an der Frankfurter Allee bieten eine große Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen und Gastronomie. Für den täglichen Bedarf gibt es fußläufig erreichbare Bäcker, kleine Läden und Apotheken.

Freizeit und Erholung:

Der nahegelegene Volkspark Lichtenberg sowie der idyllische Fennpfuhlpark laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Entspannung im Grünen ein. Das kulturelle Angebot reicht von kleinen Galerien und Cafés bis hin zum Theater an der Parkaue, das eine bedeutende Rolle in der Berliner Kulturszene spielt.

Schulen und Bildungseinrichtungen:

Für Familien bieten sich diverse Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Umgebung. Es gibt mehrere Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.

Charakter der Nachbarschaft:

Lichtenberg ist ein Bezirk im Wandel – geprägt von einem Mix aus traditioneller Berliner Gelassenheit und einer wachsenden, kreativen Szene. Die Nachbarschaft rund um die Scheffelstraße ist geprägt von freundlicher, gemischter Bewohnerschaft, die von jungen Familien bis zu älteren Anwohnern reicht.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist aktuell vermietet, es gibt keine Sperrfrist.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.