



PROSKAUER STRAÙE 8C
10247 BERLIN

MÖBLIERTE
PENTHOUSE-
MAISONETTE MIT
DACHTERRASSE IN
F'HAINER TOP LAGE
(ERSTBEZUG)
* sofort bezugsfrei

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN

Stadt: Berlin
Bezirk: Friedrichshain
Ortsteil: Samariterviertel
Adresse: Proskauer Straße 8c
10247 Berlin

Kaltmiete: **2.200 EUR**

Objektart: Penthouse-Maisonette

Objektzustand: Erstbezug

Baujahr: 2024

Etagen: 4

Lage der Einheit: 3. OG & Dachgeschoss

Zimmer: 2

Ausstattung: gehoben, möbliert

Wohnfläche: ca. 59 qm





Bei der Immobilie in der Proskauer Straße 8C handelt es sich um einen exquisiten Neubau mit Stil & besonderem Erscheinungsbild. Das hochmoderne Bauwerk wurde mit viel Liebe zum Detail geplant, im Jahr 2024 fertiggestellt & bietet die seltene Möglichkeit des Erstbezugs. Obwohl zentral gelegen, fügt es sich harmonisch in den ruhigen Hinterhof eines Gründerzeit-Altbaus ein.

In das Gebäude gelangen Sie über den repräsentativen Eingangsbereich. Über den großen Aufzug oder den architektonisch eindrucksvollen Treppenaufgang erreichen Sie die exklusive Penthouse-Maisonette, die sich über die 3. Etage & das Dachgeschoss erstreckt.

Besonders markant ist ihre atypische & hochindividuelle Raumgestaltung. Diese umfasst eine elegant designte, voll ausgestattete Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne & Dusche sowie ein Gäste-WC.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören großzügige Fensterfronten mit französischen Balkonen, die das Penthouse mit natürlichem Tageslicht durchfluten, sorgfältig ausgewählte Echtholz-Parkettböden & Einbauschränke sowie die Fußbodenheizung, die sich bequem über Thermostate regulieren lässt.

Eines der absoluten Highlights dieser Immobilie ist die ca. 16,2 qm große Dachterrasse, die exklusiv den Mietern der Penthouse-Maisonette zur Verfügung steht. Sie bietet einen weiten Blick über den Kiez & geschützten Raum für viel Privatsphäre im Freien inmitten der Stadt.

Der Einheit ist zudem ein Kellerabteil zugeordnet & auch die Außenanlage des Grundstücks wurde stilvoll neugestaltet.







FRONTANSICHT



Stadt:	Berlin
Bezirk:	Friedrichshain
Ortsteil:	Samariterviertel
Adresse:	Proskauer Straße 8c in 10247 Berlin
Kaltmiete:	2.200 EUR
Preis/qm:	ca. 37,29 EUR/qm
kalkulatorische Nebenkosten:	153 EUR (ca. 3 EUR/qm)
Heizkosten:	in Nebenkosten enthalten
Gesamtmiete:	2.353 EUR
Objektart:	Penthouse-Maisonette
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2023
Etagen:	4
Lage der Einheit:	3. OG & Dachgeschoss
Zimmer:	2 (Wohnküche, Schlafzimmer)
Ausstattung:	gehoben, möbliert
Personenaufzug:	vorhanden
Wohnfläche:	ca. 59 qm



Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">+ exklusive, ca. 16,2 qm große Dachterrasse+ möbliert+ elegant designte Wohnküche+ voll ausgestattete Einbauküche inklusive Backofen, Mikrowelle, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank & Spüle+ modernes Bad mit Dusche, Badewanne & elektrischer Lichtkuppel mit Regen- und Windsensor+ Gäste-WC
Internetanschluss:	Glasfaser bis zu 1 Gbit/s
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G
Fensterart:	Zweifachisolierverglasung, nahezu bodentief
Bodenbeläge:	Echtholzparkett & Fliesen (Bad/Gäste-WC)
Kellerabteil:	vorhanden
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis (Endenergiebedarf: 65,67 kWh / (m ² a))
Energieeffizienzklasse:	B
Mindestmietdauer:	15 Monate
Kautions:	6.600 EUR
Sonstiges:	die Kaltmiete wird für 3 Jahre festgeschrieben; im Anschluss greift eine Staffelmietvereinbarung i.H.v. 3% pro Jahr
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort

Alle Angaben sind ohne Gewähr & basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit & Aktualität dieser Angaben.





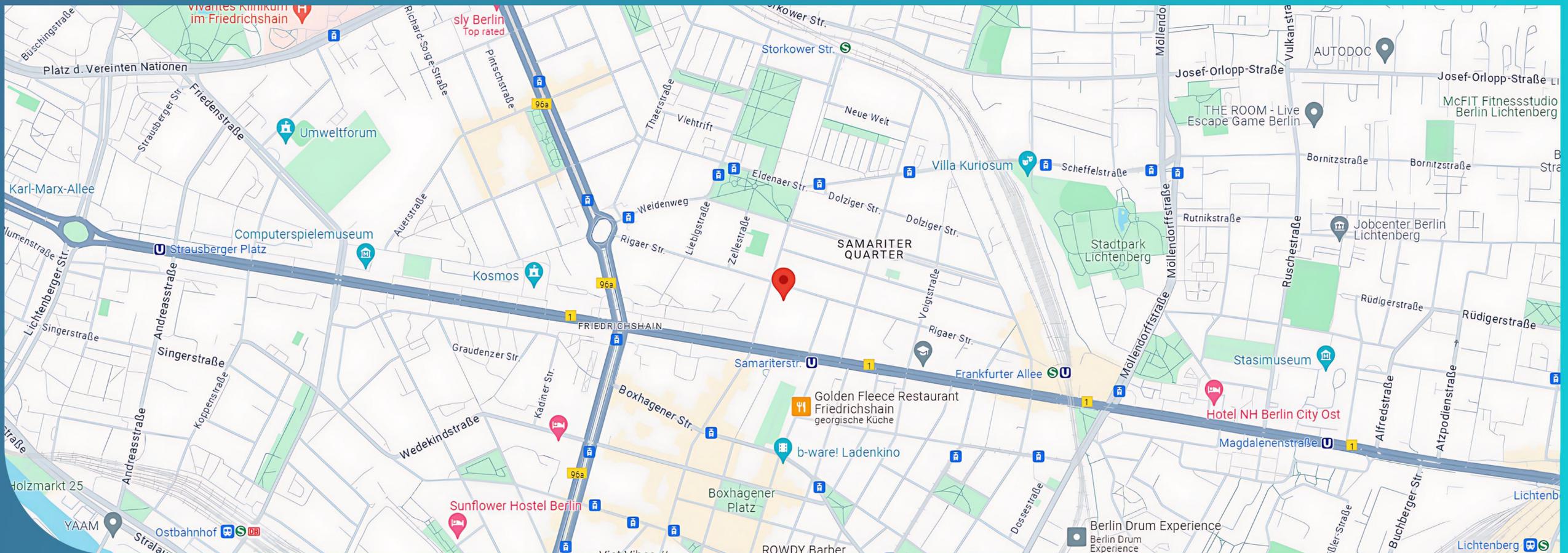


Die Proskauer Straße liegt im beliebten Samariterviertel im Bezirk Friedrichshain – einem pulsierenden Stadtteil im Herzen der Hauptstadt, der durch eine beeindruckende Mischung aus Altbau-Flair & moderner Architektur geprägt ist.

Friedrichshain bietet eine reiche Palette an kulturellen Veranstaltungen sowie eines der lebhaftesten Nachtleben Berlins mit zahlreichen Bars, Clubs & internationalen Restaurants. Der nahegelegene Simon-Dach-Kiez ist bekannt für seine gemütlichen Cafés & kleinen Boutiquen, die zum Bummeln einladen.

Eine Vielzahl an innerstädtischen Parks im direkten Umfeld lädt zu Freizeitaktivitäten ein & bietet Erholung im städtischen Raum. Diese einzigartige Kombination aus kultureller Vielfalt, lebendigem Gemeinschaftsleben & der Balance zwischen städtischem Trubel & ruhigen Rückzugsorten macht Friedrichshain zu einem der begehrtesten Wohnstandorte in Berlin.

Dank der zentralen Lage, der nahegelegenen B1 & der ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sind die facettenreichen Stadtbezirke der Hauptstadt mit ihren zahllosen Sehenswürdigkeiten, Einkaufszentren & kulturellen Angeboten sowie das Umland mit all seinen Naherholungsgebieten & Ausflugszielen schnell & bequem zu erreichen.



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

- + Gewerbegebiet Hermann-Blankenstein-Straße (u.a. Fressnapf, Kaufland, Rewe, Toom Baumarkt, Zweirad Stadler) 500 m
- + Frische Paradies 550 m
- + Boxhagener Platz mit Wochen- und Trödelmarkt 1000 m
- + Ring-Center (u.a. Aldi, Apotheke, Galeria Kaufhof, Geldautomaten, MediMax, Rossmann, Thalia) 1200 m

GASTRONOMIE

- + Café Bonpland 50 m
- + Tom'n'Jerry (Pizza) 130 m
- + Mom's Creation Vegan Restaurant 130 m
- + Simon-Dach-Kiez (u.a. 1990 Vegan Living, BLOONA Bar, Dachkammer, Delabuu Ice Cream, Khinkali House, Macondo, NYOM, Shōdo Udon Lab, Silo Coffee, Simons Café) 1000 m

FREIZEIT & ERHOLUNG

- + Forckenbeckplatz mit Basketballfeld, Spielplatz & Tischtennisplatte 30 m
- + Blankensteinpark 250 m
- + Stadtpark Lichtenberg 900 m
- + Uber-Arena (Musik- und Sportveranstaltungen) 2.400 m

VERKEHRSANBINDUNG

- + U Samariter Straße (U5, N5) 350 m
- + S Storkower Straße (S41, S42, S8, S85, 156, 240) 500 m
- + U Frankfurter Tor (U5, M10, 21, N5) 850 m
- + Bundesstraße 1 500 m



vorinstallierte Deckenstrahler

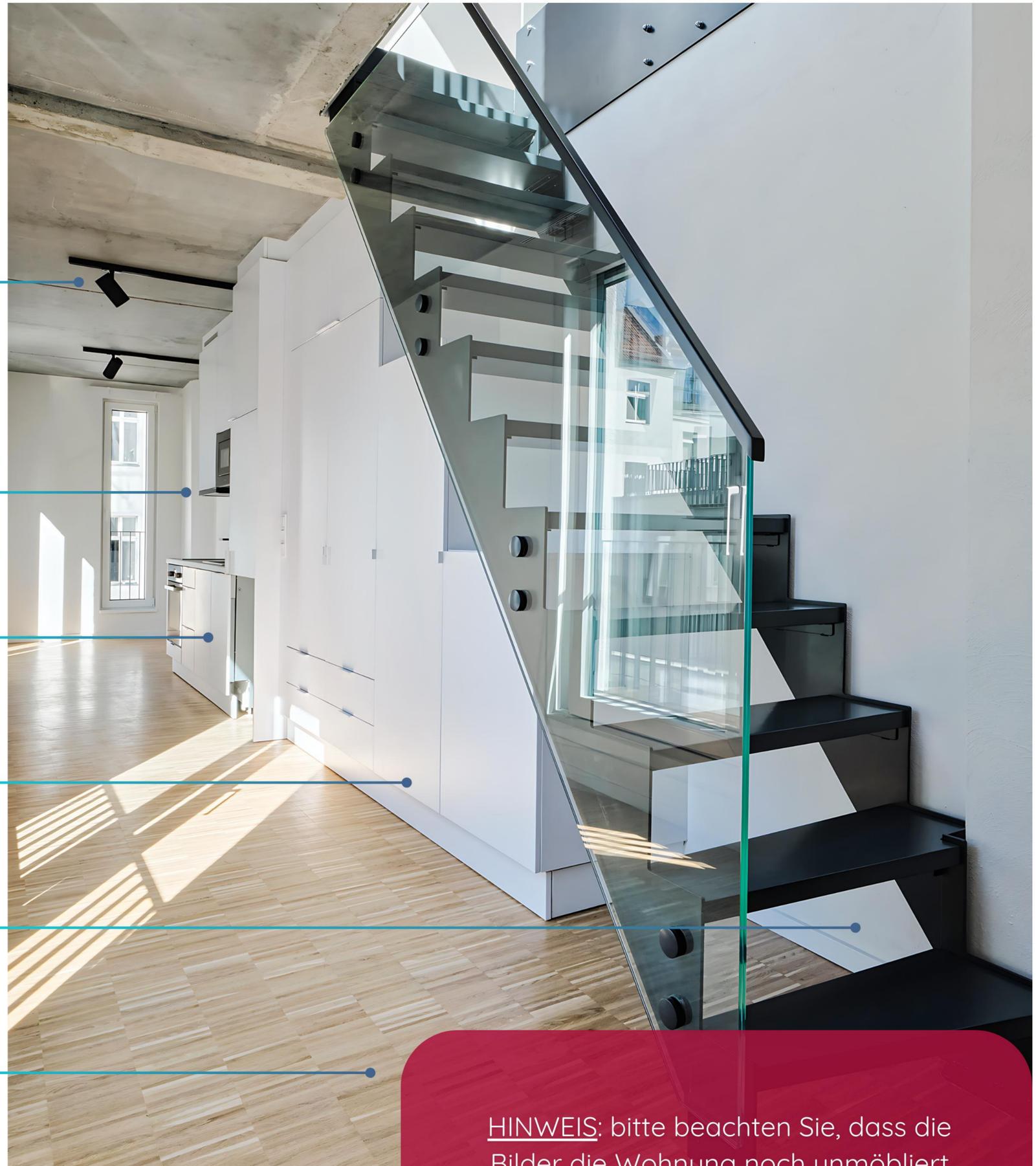
Gäste-WC

vollausgestattete, moderne
Einbauküche

praktische Einbauschränke

Zugang zum Dachgeschoss
über die Designertreppe

Echtholzparkett



HINWEIS: bitte beachten Sie, dass die
Bilder die Wohnung noch unmöbliert
zeigen, sie aber möbliert vermietet wird.





HINWEIS: bitte beachten Sie, dass die Bilder die Wohnung noch unmöbliert zeigen, sie aber möbliert vermietet wird.



HINWEIS: bitte beachten Sie, dass die Bilder die Wohnung noch unmöbliert zeigen, sie aber möbliert vermietet wird.

große isolierverglaste Fensterfront mit praktischer Vorhangschiene & französischem Balkon





elektrisches
Oberlicht mit
Regen- und
Windsensor

hochwertige
Fliesen
am Boden &
an den Wänden

HINWEIS: bitte beachten Sie, dass die
Bilder die Wohnung noch unmöbliert
zeigen, sie aber möbliert vermietet wird.



IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**
SPEZIALISTEN

Immobilien Spezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin
M +49 163 6845734 | immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)