




ODERSTRASSE 16
10247 BERLIN

MITTENDRIN
STATT
NUR DABEI
-
HELLE
2-ZIMMER-
WOHNUNG
INKLUSIVE
WOHNKÜCHE
& AUFZUG IM
HERZEN BERLINS

* SOFORT BEZUGSFREI

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN



Stadt: Berlin
Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil: Friedrichshain
Adresse: Oderstraße 16
10247 Berlin
Kaufpreis: 379.000 EUR
Objektart: Etagenwohnung
Objektzustand: renoviert
Baujahr: 1910
Geschosse: 4 sowie DG
Lage der Einheit: 2. OG links
Zimmer: 2
Ausstattung: normal
Wohnfläche: ca. 56,47 qm





Das im Jahre 1910 in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus besticht durch seine typische Berliner, charmante Altbaufassade & fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein. Mit seinen vier Stockwerken & dem ausgebauten Dachgeschoss bietet es eine perfekte Symbiose aus Tradition & Moderne. Bereits beim Betreten des Treppenhauses offenbart sich mit den originalbelassenen Treppengeländern & der geschmackvollen Farbgestaltung der Charme vergangener Zeiten. Ein moderner Personenaufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohneinheit, während der gepflegte Innenhof mit Fahrradstellplätzen & liebevoll angelegten Grünflächen zusätzliche Lebensqualität bietet.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss links des Vorderhauses. Sie bietet auf ca. 56,47 qm eine ideale Raumaufteilung & sorgt mit ihren beiden lichtdurchfluteten Zimmern für eine harmonische Wohnatmosphäre. Die Deckenhöhe von ca. 2,9 m unterstreicht die großzügige Raumwirkung der Wohnung.

Herzstück der Wohnung ist der ca. 28,3 qm große, offene Wohnraum mit integrierter Küchenzeile. Nahezu bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit natürlichem Licht & bieten einen schönen Blick auf den gepflegten Innenhof.

Mit seinem ca. 17,8 qm großen Schnitt bietet das Schlafzimmer nicht nur viel Platz für ein Doppelbett & einen Kleiderschrank, sondern überzeugt auch durch den direkten Zugang zum ca. 1,57 qm großen Balkon.

Das ca. 7,5 qm geschmackvolle Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem wandhängenden WC, innenliegendem Spülkasten & türhohen Wandfliesen ausgestattet. Das Fenster sorgt für Tageslicht & eine angenehme Belüftung.

Zusätzlichen Stauraum bietet das zugehörige Kellerabteil, in dem Sie sperrige Gegenstände oder saisonale Utensilien bequem verstauen können.

Diese attraktive, helle Etagenwohnung ist wie geschaffen für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die besonderen Wert auf eine clevere Raumaufteilung & eine charmante Wohnatmosphäre legen.



Stadt:	Berlin
Bezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil:	Friedrichshain
Adresse:	Oderstraße 16 in 10247 Berlin
Kaufpreis:	379.000 EUR
Wohngeld:	430 EUR pro Monat darin enthalten 118,75 EUR Instandhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage:	196.671,85 EUR per 31.01.2025
Grundsteuer:	61,52 EUR pro Quartal
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	renoviert
Baujahr:	1910
Geschosse:	4 & ausgebautes Dachgeschoss
Lage der Einheit:	2. OG links
Zimmer:	2
Ausstattung:	normal
Wohnfläche:	ca. 56,47 qm
Grundstücksgröße:	731 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	285,00 / 10.000stel



Besonderheiten:	+ geräumige Wohnküche mit Einbauküche (Spüle, Herd, Geschirrspüler)
Balkon:	vorhanden
Personenaufzug:	vorhanden
Kellerabteil:	vorhanden
Fensterart:	Zweifachisolierverglasung
Bodenbeläge:	Parkett (Buche), Fliesen
Deckenhöhe:	ca. 2,9 m
Internetanschluss:	Kabelinternet mit bis zu 250 Mbit/s
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G
Heizung / WW-Aufbereitung:	Heizwerk
Energieträger:	fossil
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis (Endenergieverbrauch: 105,2 kWh / (m ² a))
Energieeffizienzklasse:	D
Letzte Sanierungsmaßnahmen:	+ neue Sprechstellen in allen Wohnungen (Januar 2025) + Instandhaltungsarbeiten Dach (2022) + Instandsetzung aller Fenster (2019/2020)
Käuferprovision:	3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort

* 3,57 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient & fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

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. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





ca. 28,3 qm





+ nahezu bodentiefe Fenster
+ Deckenhöhe ca. 2,87 m

ZIMMER MIT WOHNKÜCHE





+ geräumige Wohnküche
+ Einbauküche mit Spüle,
Herd & Geschirrspüler





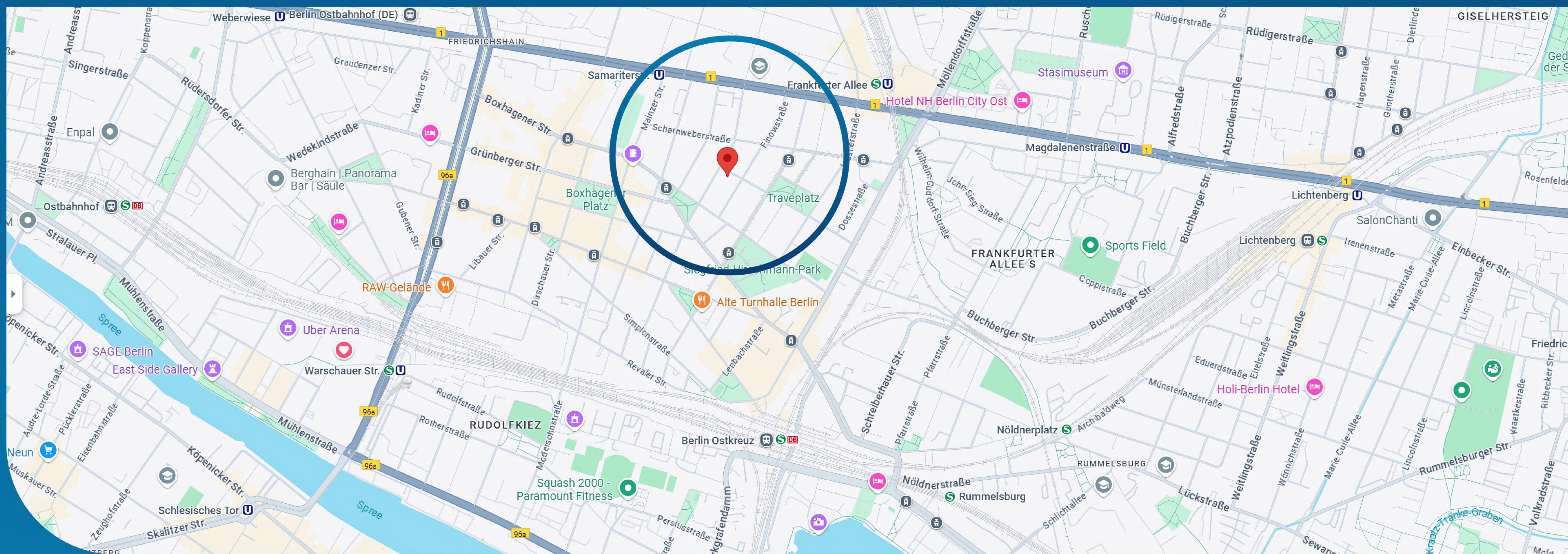
ZIMMER MIT WOHNKÜCHE



Mitten im Herzen Berlins – in einem der dynamischsten & gefragtesten Stadtteile – liegt diese attraktive Etagenwohnung. Hier in Friedrichshain, wo Geschichte auf Moderne & Kreativität auf Vielfalt trifft, erwartet Sie ein Lebensgefühl der ganz besonderen Art.

Obwohl zentral gelegen, bietet der Wohnstandort in der Oderstraße eine ruhige Wohnatmosphäre, so dass Sie hier eine einzigartige Balance zwischen urbanem Treiben & beschaulicher Nachbarschaft finden. Bei der Versorgung des täglichen Bedarfs bleiben dank der Fülle an Einzelhandelsgeschäften & Supermärkten, großen Shoppingzentren sowie dem Wochenmarkt auf dem Boxhagener Platz keine Wünsche offen. Charmante Cafés, traditionsreiche Berliner Kneipen & internationale Restaurants überraschen kulinarisch jeden Tag aufs Neue. Die abwechslungsreiche Bar- und Clubszene zieht Nachtschwärmer & Musikliebhaber gleichermaßen an. Eine Vielzahl an Parks & Grünanlagen in unmittelbarer Nähe bietet zudem Entspannung & Erholung inmitten des städtischen Lebens. Mit den S-Bahnhöfen Frankfurter Allee & Ostkreuz sowie U-Bahn-, Bus- und Tramhaltestellen in der Nähe gelangen Sie schnell & unkompliziert in alle Teile der Stadt & darüber hinaus. Über das Ostkreuz sind Sie zudem mit dem Flughafenexpress direkt an den Flughafen BER angebunden.

Entdecken Sie die Vorzüge, die diese Wohnung & ihr Standort zu bieten haben. Hier finden Sie nicht nur ein unvergleichliches Wohnumfeld, sondern werden Teil eines Lebensgefühls.



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

- + Apotheke, dm, Edeka, Geldautomat u.v.m. 0,3 - 0,5 km
- + Ring Center (ca. 50 Shops, u.a. Aldi, Apotheke, Deichmann, dm, Edeka, Geldautomat, Kaufland, McPaper, MediMax, Telekom, Thalia, Vitalia) 0,7 km
- + East Side Mall (über 100 Shops & Restaurant, u.a. Drogerie Müller, H&M, Jack & Jones, Media Markt, Rewe, Rituals) 2,2 km

GASTRONOMIE & UNTERHALTUNG

- + Boxhagener Platz (Wochen- und Trödelmarkt) 0,5 km
- + Simon-Dach-Kiez (Vielzahl an Bars & Restaurants) 0,9 km
- + RAW Gelände (Vielzahl an Clubs & Freizeitangeboten, u.a. Astra, Cassiopeia, Der Kegel - Klettern, Haubentaucher, Khoda Skatehalle, Lokschuppen, Music Pool Berlin) 1,2 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

- + Traveplatz, Wismarplatz 0,2 km
- + Boxhagener Platz, Siegfried-Hirschmann-Park 0,5 km
- + Kino Intimes 0,7 km

VERKEHRSANBINDUNG

- + B1 Frankfurter Allee 0,3 km
- + Bus & Tram 21 Wismarplatz 0,3 km
- + U Samariter Straße (U5, N5) 0,4 km
- + S+U Frankfurter Allee (Ringbahn S41 & S42, S8, S85, U5, Tram M13 & 16) 0,7 km
- + S Ostkreuz (u.a. Regionalverkehr RE1, RE2 & RE8, Flughafen Express, S3, Ringbahn S41 & S42, S5, S7, S75) 1,1 km



ca. 17,8 qm





+ direkter Zugang zum Balkon
+ Deckenhöhe ca. 2,9 m





ca. 1,57 qm





ca. 7,5 qm





- + türhoch gefliest
- + Waschmaschinenanschluss
- + Deckenhöhe ca. 2,9 m







**HINWEIS:**

Bei den hier vorhandenen Quadratmeterangaben zu den einzelnen Räumen handelt es sich um grobe Richtwerte.



IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O

