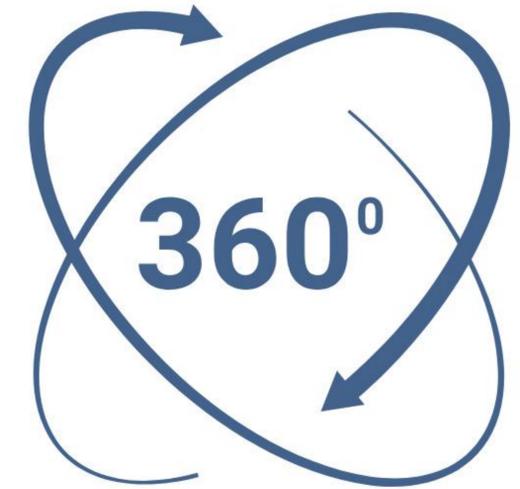




PROSKAUER STRAÙE 8C  
10247 BERLIN

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

 IMMOBILIEN  
SPEZIALISTEN



Wenn Sie sich einen umfassenden Eindruck von der Immobilie machen wollen, finden Sie weiter unten im Inserat unter “Ergänzende Links” eine 360-Grad-Tour.

Wir bieten Ihnen damit die Möglichkeit, eine virtuelle Besichtigung zu machen & die Räumlichkeiten sowie das Umfeld “unmittelbar” zu erleben.



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

Kaltmiete: **1.600 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:	1.600 EUR
Preis/qm:	ca. 27,12 EUR/qm
kalkulatorische Nebenkosten:	165 EUR (ca. 2,80 EUR/qm)
Heizkosten:	in Nebenkosten enthalten
Gesamtmiete:	1.765 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"><li>+ exklusive, ca. 16,2 qm große Dachterrasse</li><li>+ möbliert</li><li>+ elegant designte Wohnküche</li><li>+ voll ausgestattete Einbauküche inklusive Backofen, Mikrowelle, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank &amp; Spüle</li><li>+ modernes Bad mit Dusche, Badewanne &amp; elektrischer Lichtkuppel mit Regen- und Windsensor</li><li>+ Gäste-WC</li></ul>
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 <sup>2</sup> a))
Energieeffizienzklasse:	B
Mindestmietdauer:	12 Monate
Kautions:	4.800 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.





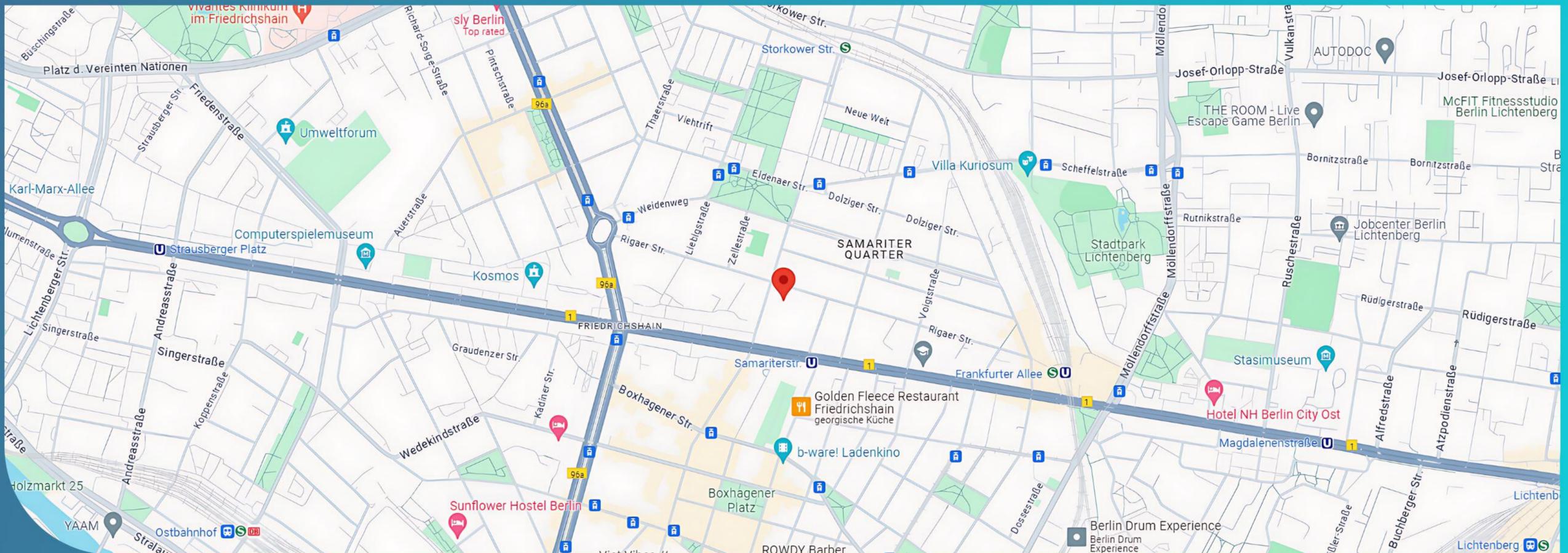


Die Proskauer Straße liegt im beliebten Samariterviertel im Bezirk Friedrichshain – einem pulsierenden Stadtteil im Herzen der Hauptstadt, der durch eine beeindruckende Mischung aus Altbau-Flair & moderner Architektur geprägt ist.

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

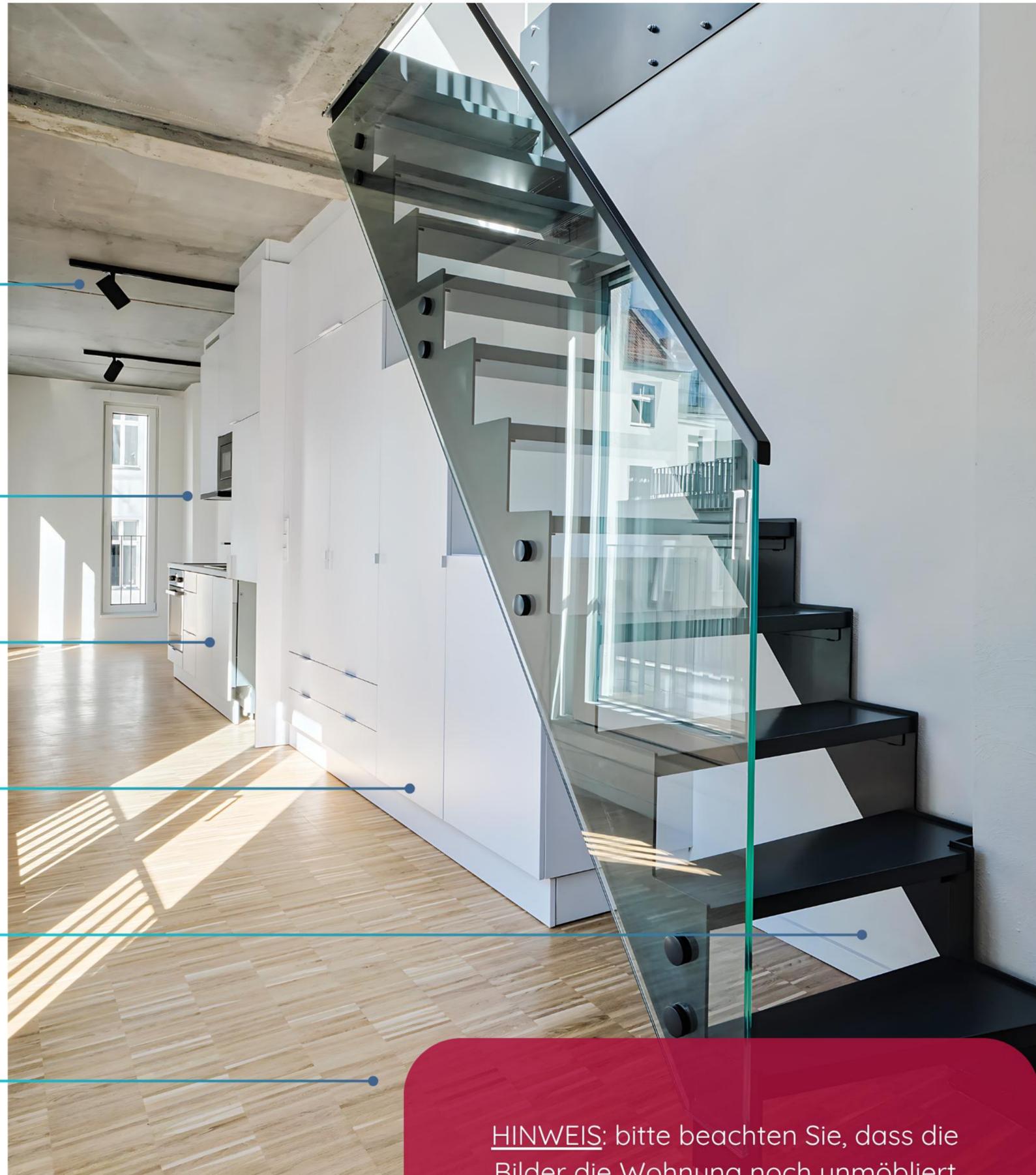
Gäste-WC

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.



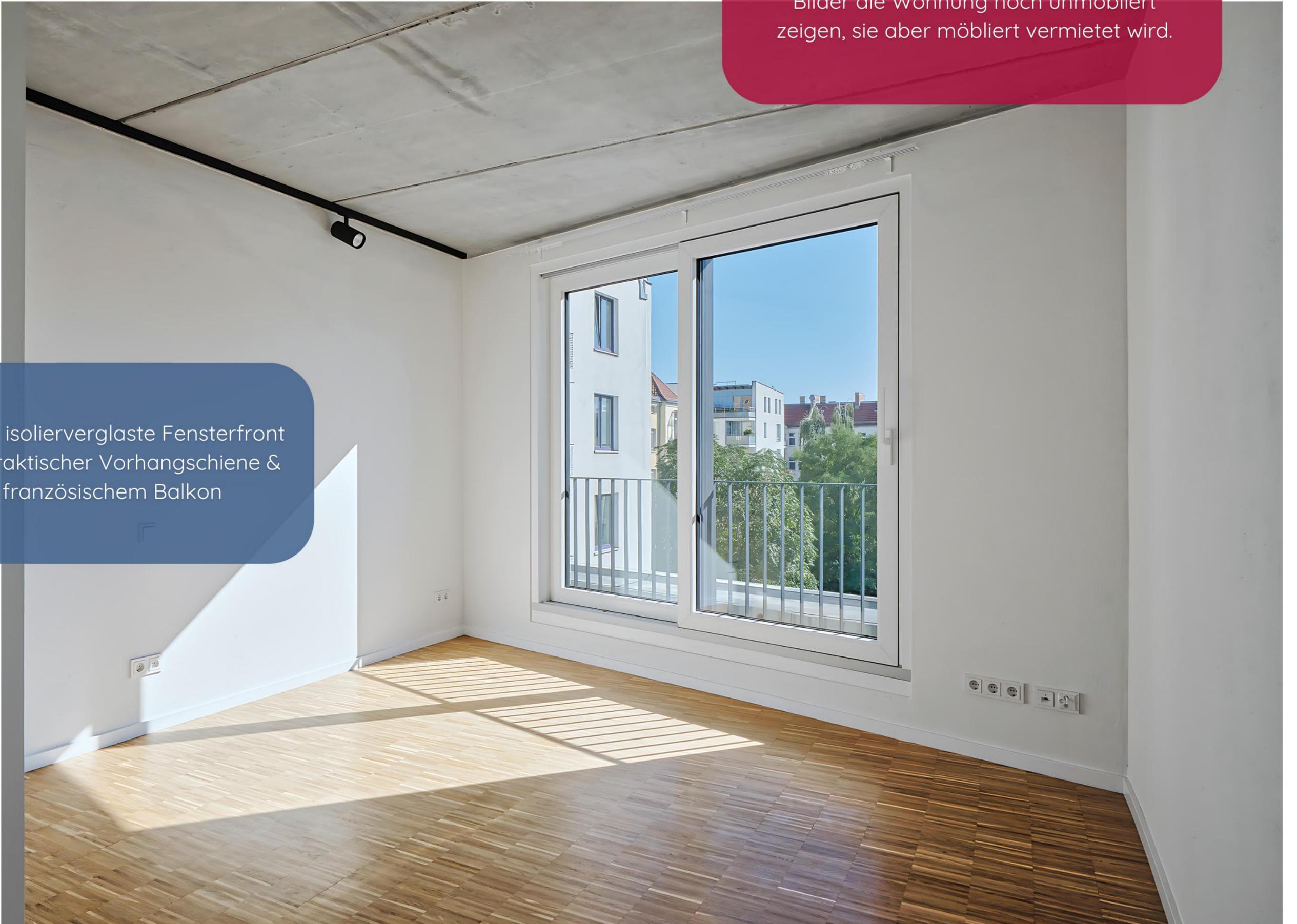


HINWEIS: bitte beachten Sie, dass die Bilder die Wohnung noch unmöbliert zeigen, sie aber möbliert vermietet wird.



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](mailto:immobilien@spezialisten.de) | [www.immobilien.spezialisten.de](http://www.immobilien.spezialisten.de)  
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)