



EINBECKER STRAÙE 57
10315 BERLIN

HIER
WURDE
AN ALLES
GEDACHT!

HOCHWERTIG
AUSGESTATTETE
3-ZIMMER-
WOHNUNG MIT
LOGGIA, EBK,
PKW-STELLPLATZ &
ENERGIE-
EFFIZIENZKLASSE A

* SOFORT BEZUGSFREI

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN









RÜCKANSICHT GEBÄUDE & AUßENANLAGE





Stadt: Berlin
Bezirk: Lichtenberg
Ortsteil: Friedrichsfelde
Adresse: Einbecker Straße 57
10315 Berlin
Kaufpreis: 598.000 EUR
Objektart: Etagenwohnung
Objektzustand: modernisiert
Baujahr: 2013
Etagen: 4
Lage der Einheit: 1. OG rechts/Mitte
Zimmer: 3
Ausstattung: gehoben
Wohnfläche: ca. 93,98 qm





Diese moderne 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2013 in Massivbauweise erbauten Mehrfamilienhauses, das durch seine ansprechende Architektur und ausgezeichnete Bauausführung besticht. Das zugehörige Grundstück umfasst ca. 1.816 qm mit einer sehr gepflegten Außenanlage. Hierzu gehören ein eigener Kfz-Stellplatz, ein überdachter Fahrradstellplatz sowie ein Kinderspielplatz.

Ein repräsentativer Eingangsbereich führt in das Treppenhaus mit praktischem Personenaufzug, der einen komfortablen und barrierefreien Zugang zu allen Etagen einschließlich des Kellers schafft.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 93,98 qm mit ihrem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Das Raumkonzept wurde mit größter Sorgfalt auf ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnambiente hin konzipiert. Hochwertiges 3-Schicht-Parkett in Schiffsboden-Optik mit Wärme- und Trittschalldämmung in den Wohn- und Schlafräumen sowie dreifach isolierverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden versprechen höchsten Wohnkomfort. Für ein optimales Raumklima bei gleichzeitig hervorragender Energieeffizienz (Klasse A) sorgt die Kombination aus behaglicher Fußbodenheizung, die über zukunftsichere Fernwärme gespeist wird, und einer zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die ca. 18,42 qm große Diele, die zentral alle Räumlichkeiten erschließt und über einen dezent in die Wand integrierten Einbauschränk verfügt, der praktischen Stauraum schafft, ohne den Eingangsbereich zu beengen. Eine schalldämmende Wohnungseingangstür der Schallschutzklasse III mit Türspion sorgt zudem für Ruhe und Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet das ca. 22 qm große Wohnzimmer. Es ist großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur nach Westen ausgerichteten Loggia (ca. 6,86 qm), die mit ihrer elektrischen Markise mit Windsensor für wetterunabhängigen Komfort und wohltuenden Schatten sorgt.

Die sich nahtlos an das Wohnzimmer anschließende, offen gestaltete Küche (ca. 10,70 qm) ist mit einer stilvollen Einbauküche in zeitlosem Crème-Ton und erstklassigen Elektrogeräten von Siemens voll ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für optimale Belüftung und Belichtung beim Kochen.



Das Badezimmer (ca. 7,47 qm) ist mit seinem ansprechenden Kontrast aus weißen Wand- und dunklen Bodenfliesen sowie hochwertigen Sanitärobjekten elegant und funktional gestaltet. Es verfügt über eine Badewanne mit Duschfunktion, eine ebenerdige Walk-In-Dusche, ein stilvolles Waschbecken mit Unter- und beleuchtetem Oberschrank sowie einen praktischen Handtuchheizkörper.

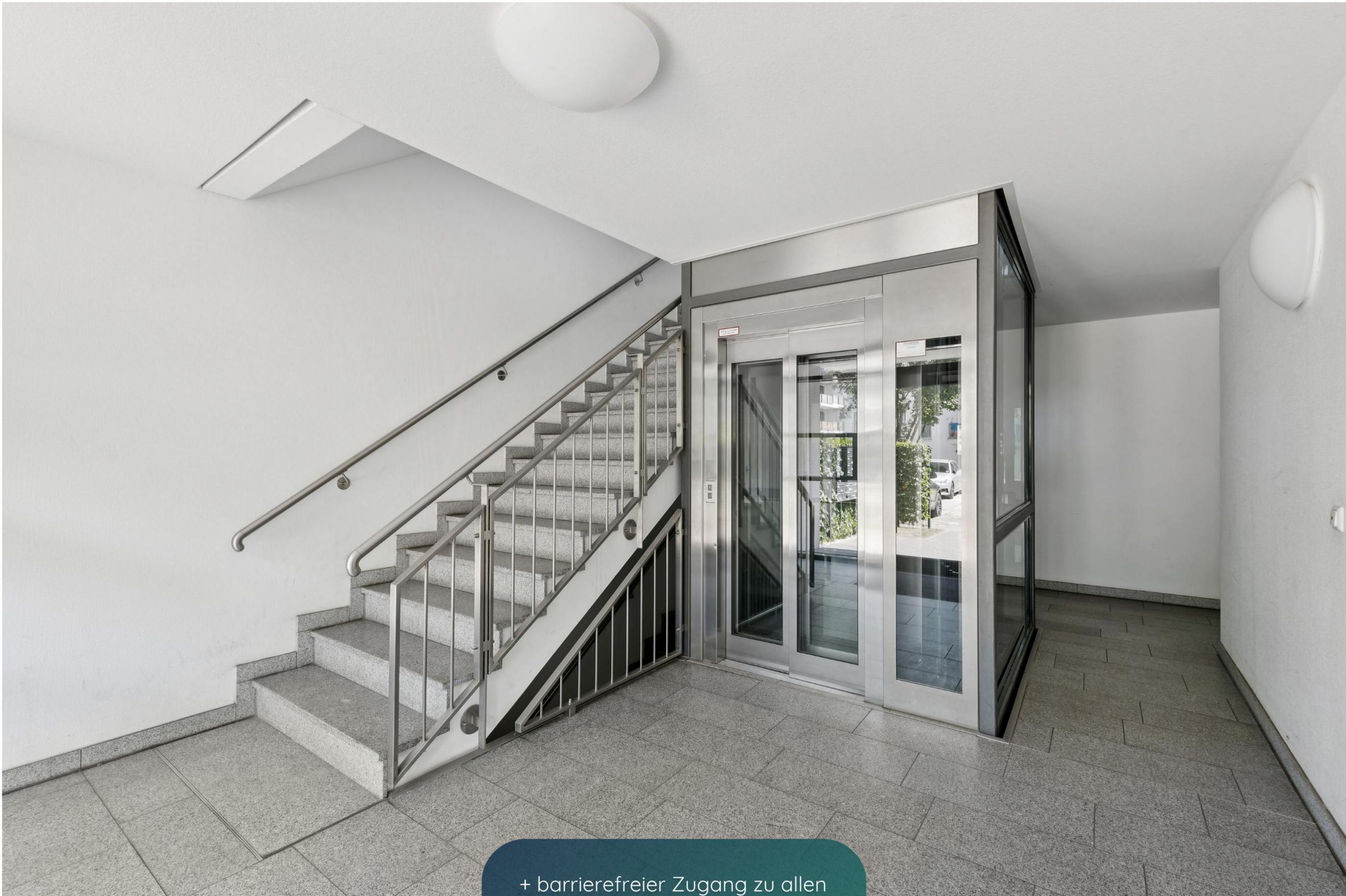
Zwei weitere Zimmer mit ca. 15,06 qm und ca. 13,11 qm eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Beide Zimmer profitieren von einer ruhigen Lage und bodentiefen Fenstern, die als französische Balkone ausgeführt sind.

Zusätzlich zu den Innenräumen bietet das Objekt im Untergeschoss einen modern gestalteten, trockenen Kellerbereich, in dem sich ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum sowie ein eigener, abschließbarer Kellerraum (ca. 11,7 qm) befindet. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen PKW-Außenstellplatz auf dem Gelände.

Diese attraktive Eigentumswohnung vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und eine Ausstattung, die auch hohen Ansprüchen gerecht wird, zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Dank des durchdachten Raumkonzeptes, dem Personenaufzug und der durchgängigen Barrierefreiheit eignet sie sich für jede Lebenssituation und ist für Singles, Paare, kleine Familien oder Senioren wie auch als wertstabile Kapitalanlage gleichermaßen ideal.







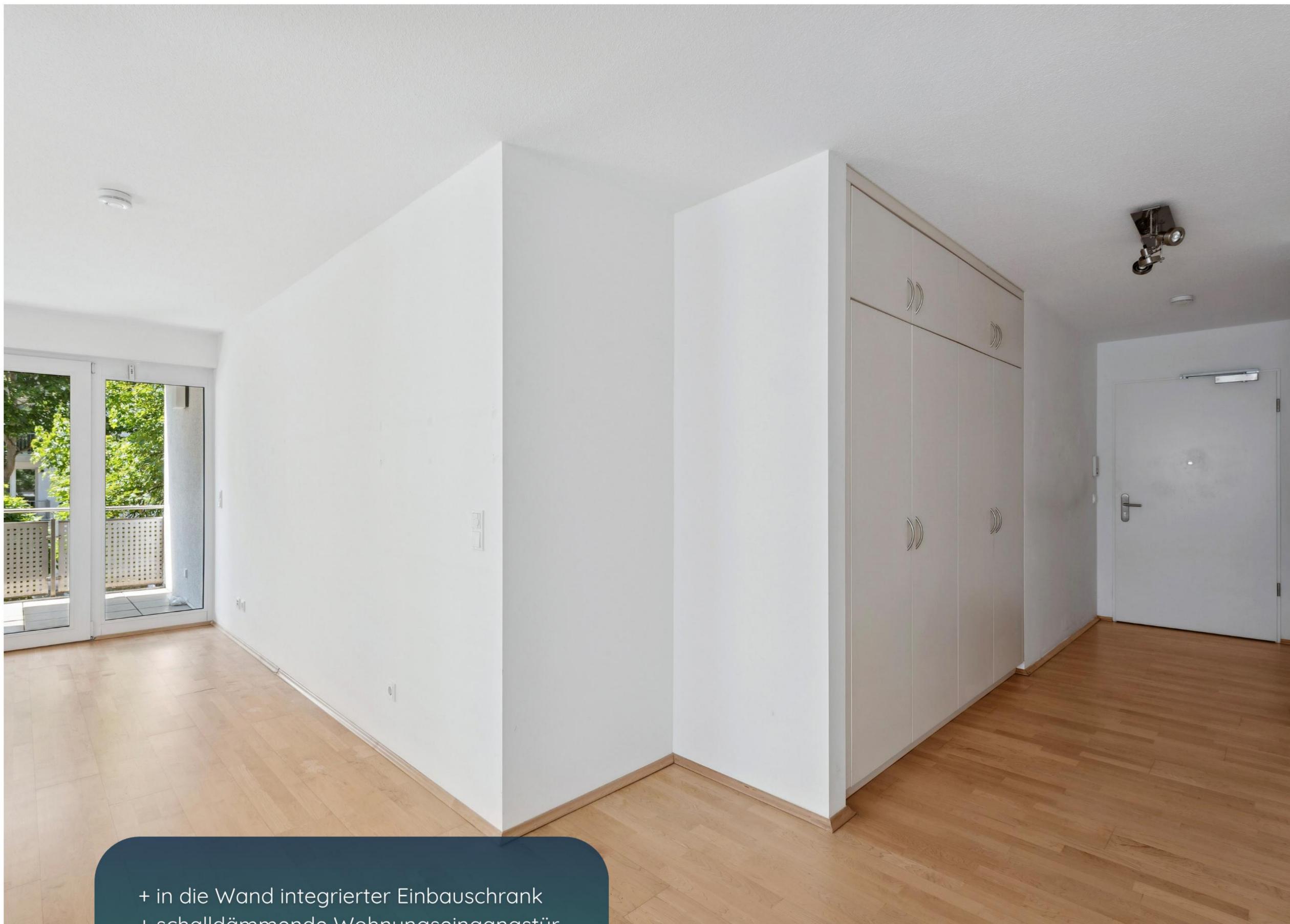
+ barrierefreier Zugang zu allen
Geschossen einschließlich
des Kellers





+ barrierefreier Zugang zu allen Geschossen einschließlich des Kellers





+ in die Wand integrierter Einbauschränk
+ schalldämmende Wohnungseingangstür
der Schallschutzklasse III mit Türspion





+ ca. 22 qm
+ direkter Zugang zur Loggia
+ elektrischer Rollladen









Stadt:	Berlin
Bezirk:	Lichtenberg
Ortsteil:	Friedrichsfelde
Adresse:	Einbecker Straße 57, 10315 Berlin
Kaufpreis:	598.000 EUR
Hausgeld:	413 EUR pro Monat, darin enthalten: <ul style="list-style-type: none">• 72 EUR Instandhaltungsrücklage Wohneinheit• 13,03 EUR Instandhaltungsrücklage Aufzug
Instandhaltungsrücklage WE:	100.907,12 EUR per 31.12.2023
Instandhaltungsrücklage Aufzug:	14.010,56 EUR per 31.12.2023
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	modernisiert
Baujahr:	2013
Etagen:	4
Lage der Einheit:	1. OG rechts/Mitte
Zimmer:	3
Ausstattung:	gehoben
Wohnfläche:	ca. 93,98 qm
Grundstücksgröße:	1.816 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	576,00 / 10.000stel
PKW-Außenstellplatz:	vorhanden (Sondernutzungsrecht)
Barrierefreiheit:	ja



Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> + voll ausgestattete EBK mit hochwertigen Elektrogeräten von Siemens + zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung + französische Balkone + elektrische Rollläden & Markise mit Windsensor + schalldämmende Wohnungseingangstür (Schallschutzklasse III) mit Türspion + Zentralschloss-Anlage, Gegensprechanlage mit Türöffnungs- und Klingelfunktion
Balkon/Loggia:	vorhanden (ca. 6,86 qm, West-Ausrichtung)
Personenaufzug:	vorhanden
Kellerabteil:	vorhanden (ca. 11,7 qm, Sondernutzungsrecht)
Fensterart:	Dreifachisolierverglasung (Ug-Wert 0,7 W/m ² K, nach DIN) / Sicherheitsverglasung (Ug-Wert 0,9 W/m ² K, nach DIN)
Bodenbeläge:	3-Schicht-Parkett mit Wärme-/ Trittschalldämmung (Schiffsboden), Fliesen (Küche & Badezimmer)
Deckenhöhe:	ca. 2,52 m
Internetanschluss:	Kabel-Internet bis zu 1 GBit/s, VDSL 250, Glasfaserinternet aktuell im Ausbau
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G
Heizung / WW-Aufbereitung:	Fußbodenheizung
Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis (Endenergieverbrauch: 38 kWh / (m ² a))
Energieeffizienzklasse:	A
Käuferprovision:	3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort bezugsfrei

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

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserer Auftraggeberin übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.







- + ca. 6,86 qm
- + West-Ausrichtung
- + elektrische Markise mit Windsensor





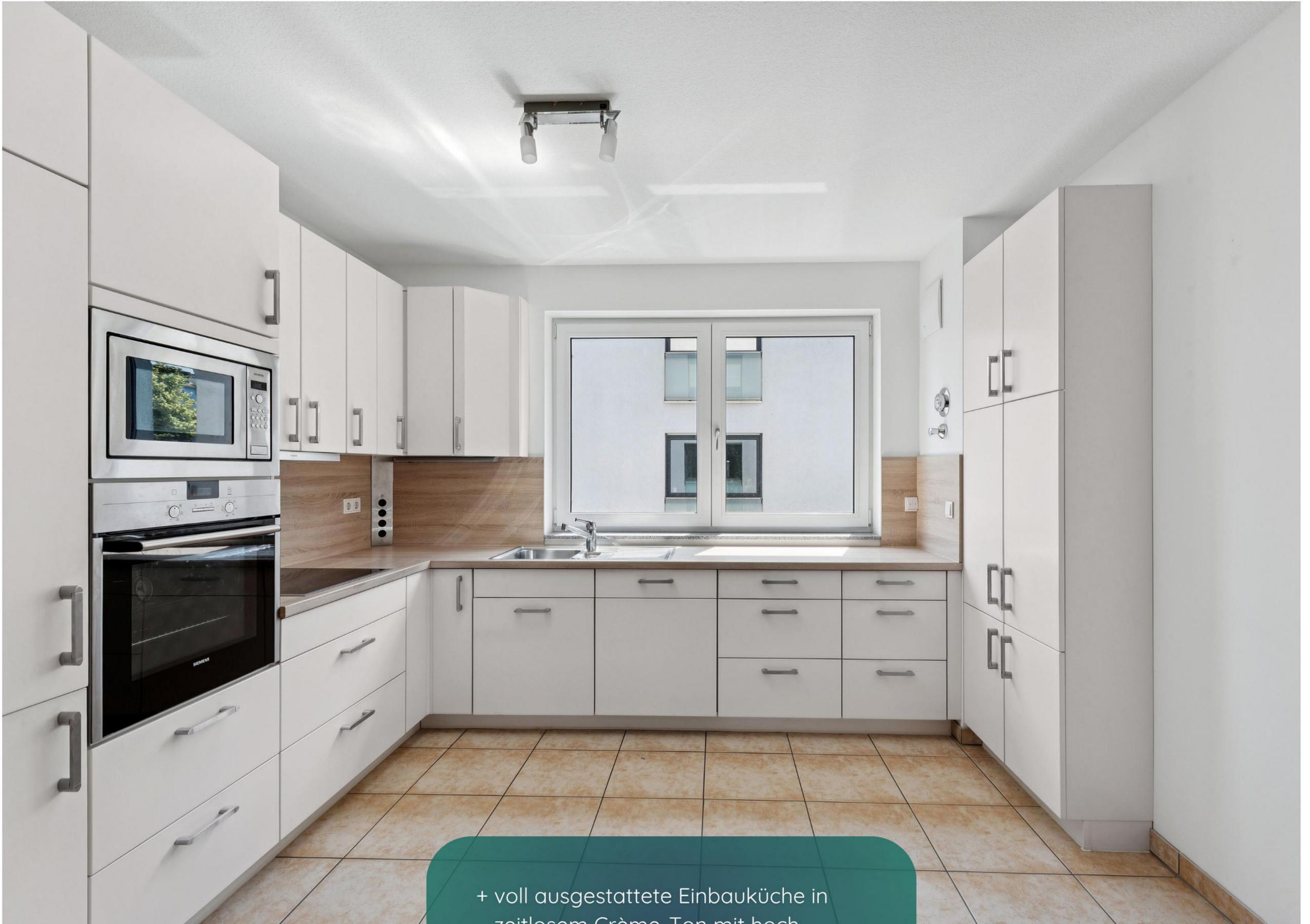
- + ca. 10,70 qm
- + nahtloser Übergang zu Zimmer 1
- + elektrischer Rollladen





OFFENE WOHNKÜCHE



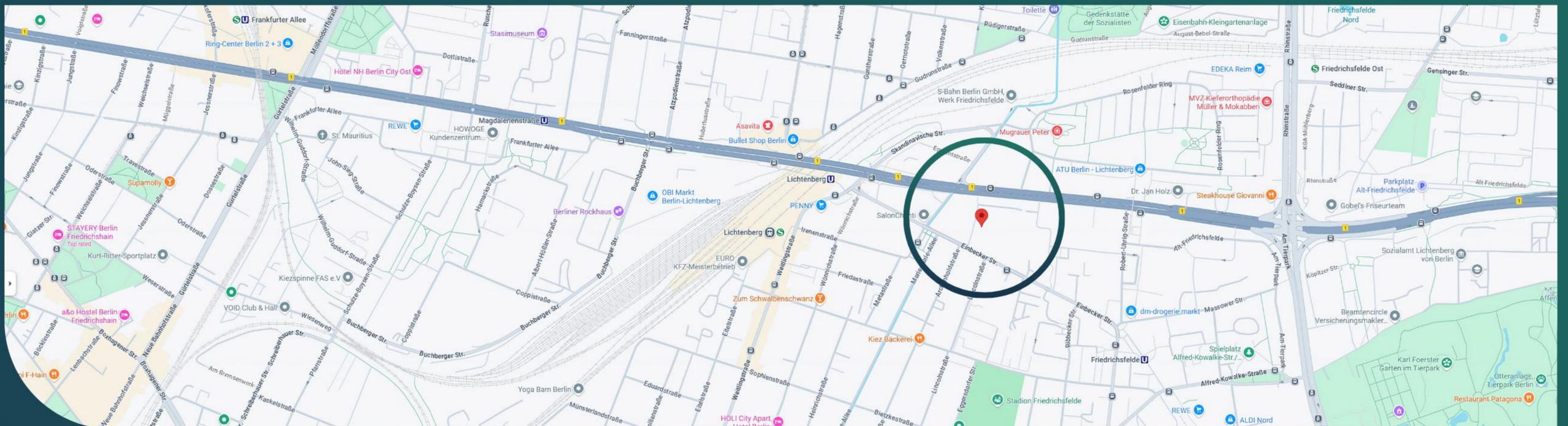


+ voll ausgestattete Einbauküche in zeitlosem Crème-Ton mit hochwertigen Elektrogeräten von Siemens





Willkommen in Friedrichsfelde, einem lebendigen und aufstrebenden Wohnstandort im östlichen Zentrum Berlins. Teil des facettenreichen Bezirks Lichtenberg, prägt hier eine harmonische Mischung aus historischen Altbauten und modernen Wohnquartieren das Straßenbild und schafft ein authentisch gewachsenes Wohnumfeld mit urbanem Charme. Das Nahversorgungsangebot in Friedrichsfelde ist dank einer Vielzahl an Supermärkten, Discountern und Einzelhandelsgeschäften umfangreich und vielfältig. Für größere Besorgungen steht das nur wenige Autominuten entfernte Ring-Center an der Frankfurter Allee zur Verfügung. Entlang der malerischen Rummelsburger Bucht finden Sie ideale Bedingungen für ausgedehnte Spaziergänge, Jogging, Radtouren und Wassersport. Auch der Tierpark Berlin, Europas größter Erlebnis-Tierpark, ist immer einen Besuch wert und lädt zum Verweilen ein. Diverse Grünflächen wie der Landschaftspark Herzberge und Sportanlagen in der näheren Umgebung bieten eine breite Palette an Erholungs- und Ausflugszielen für aktive Freizeitgestaltung und Naherholung. Wer tiefer in das Stadtleben eintauchen möchte, erreicht schnell die pulsierenden Kieze von Friedrichshain mit ihrem umfassenden gastronomischen Angebot und unzähligen Cafés, Bars, Clubs und kulturellen Einrichtungen. Auch die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Kliniken sowie zahlreiche Arztpraxen & Apotheken bestens gewährleistet. Ein dichtes Netz an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und Oberschulen unterstreichen den familienfreundlichen Charakter und tragen zusätzlich zur Attraktivität des Wohnstandortes für Jung und Alt bei. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere durch den nahegelegenen S-Bahnhof Lichtenberg und den Verkehrsknotenpunkt Ostkreuz, erreichen Sie schnell & bequem das Stadtzentrum Berlins, die östlichen Szenebezirke wie Friedrichshain und Prenzlauer Berg, den Alexanderplatz sowie die umliegenden Naherholungsgebiete wie den Plänterwald, den Treptower Park sowie die grünen Außenbezirke im Osten der Hauptstadt.



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Tankstelle & E-Auto Charging Station	0,1 - 0,9 km
+ Amazon Locker Paketstation, Deutsche Post,	0,2 - 0,7 km
+ dm, Edeka, Lidl, Netto, Penny, Rewe, Rossmann	0,2 - 1,2 km
+ Ring Center (u.a. Aldi, Deichmann, dm, Kaufland, McPaper, MediMax, Rossmann, Thalia)	2,4 km

KINDERBETREUUNG & BILDUNG

+ Kitas u.a. Glückspilze, Lucecitas, Lichtenzwerge, Mausezahn, Nusshütte, Purzelbaum	0,2 - 0,9 km
+ Grundschulen u.a. Am Tränkegraben, Ev. Schule Lichtenberg, Friedrichsfelder, Robinson	0,5 - 1,5 km
+ Oberschulen u.a. Alexander-Puschkin, Heinrich-Hertz, Immanuel-Kant, Otto-Nagel	0,9 - 4 km
+ Hochschule für Wirtschaft & Recht (HWR Berlin)	1,9 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

+ Spielplätze	0 - 0,3 km
+ Landschaftspark Herzberge	1,7 km
+ Tierpark Berlin	1,8 km
+ Rummelsburger Bucht	2,9 km

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

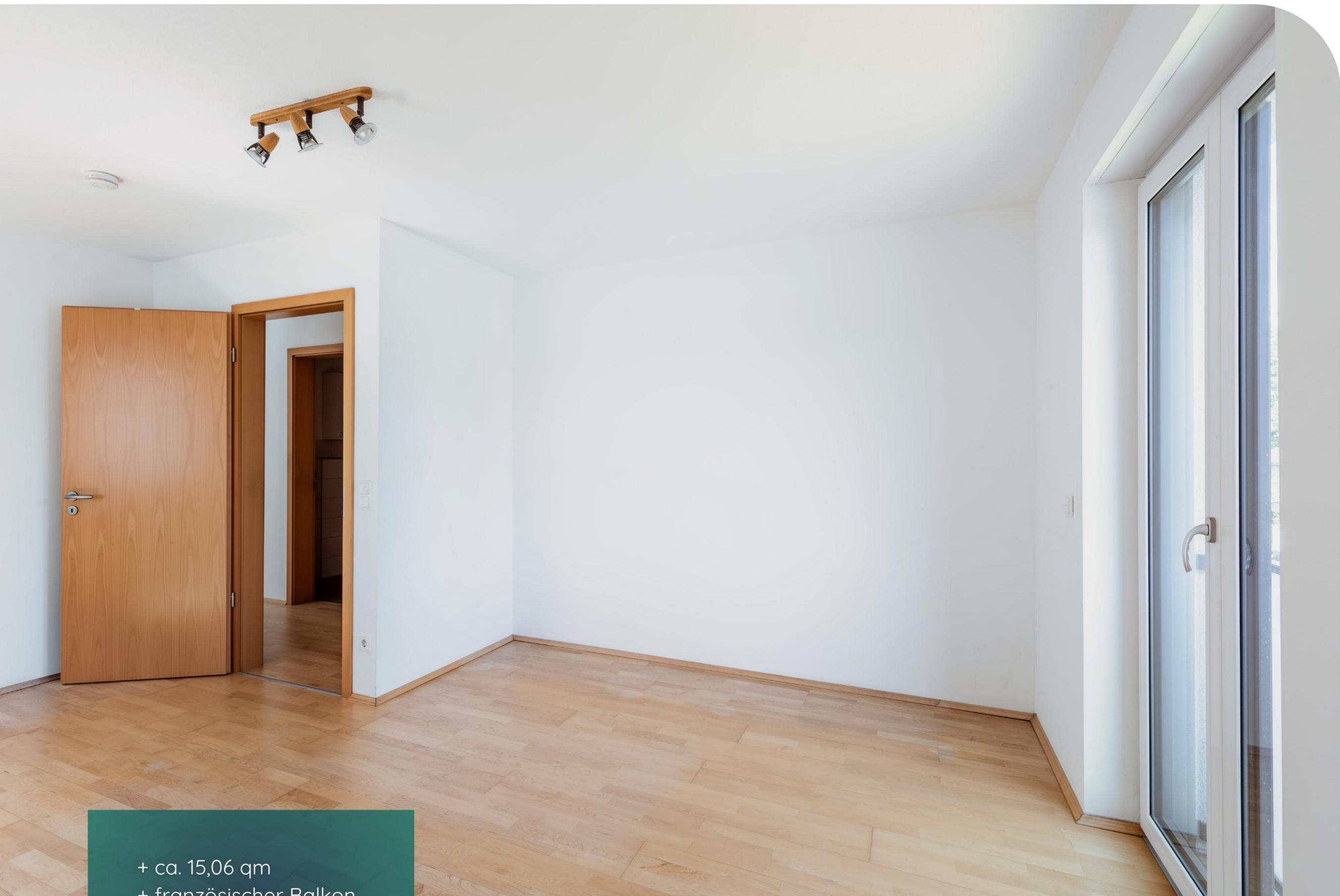
+ Sana Klinikum Lichtenberg	1,1 km
+ Evangelisches Krankenhaus Königin Elisabeth	3 km

VERKEHRSANBINDUNG

+ Bundesstraße 1 (B1)	0,2 km
+ Bus-Haltestellen 108, 240, 296, N5, N50, N94	0,2 - 0,5 km
+ S + U Lichtenberg (u.a. S5, S7, S75, Tram 21 & 37, U5, Regionalverkehr)	0,5 km
+ S Ostkreuz (u.a. Ringbahnen S41 & S42, Flughafen Express, Regionalverkehr)	3,2 km







+ ca. 15,06 qm
+ französischer Balkon
+ elektrischer Rollladen



+ ca. 13,11 qm
+ französischer Balkon
+ elektrischer Rollladen







- + ca. 7,47 qm
- + Badewanne mit Duschfunktion
- + ebenerdige Walk-In- Dusche









+ ca. 11,7 qm







+ eigener PKW-Außenstellplatz
(Sondernutzungsrecht)

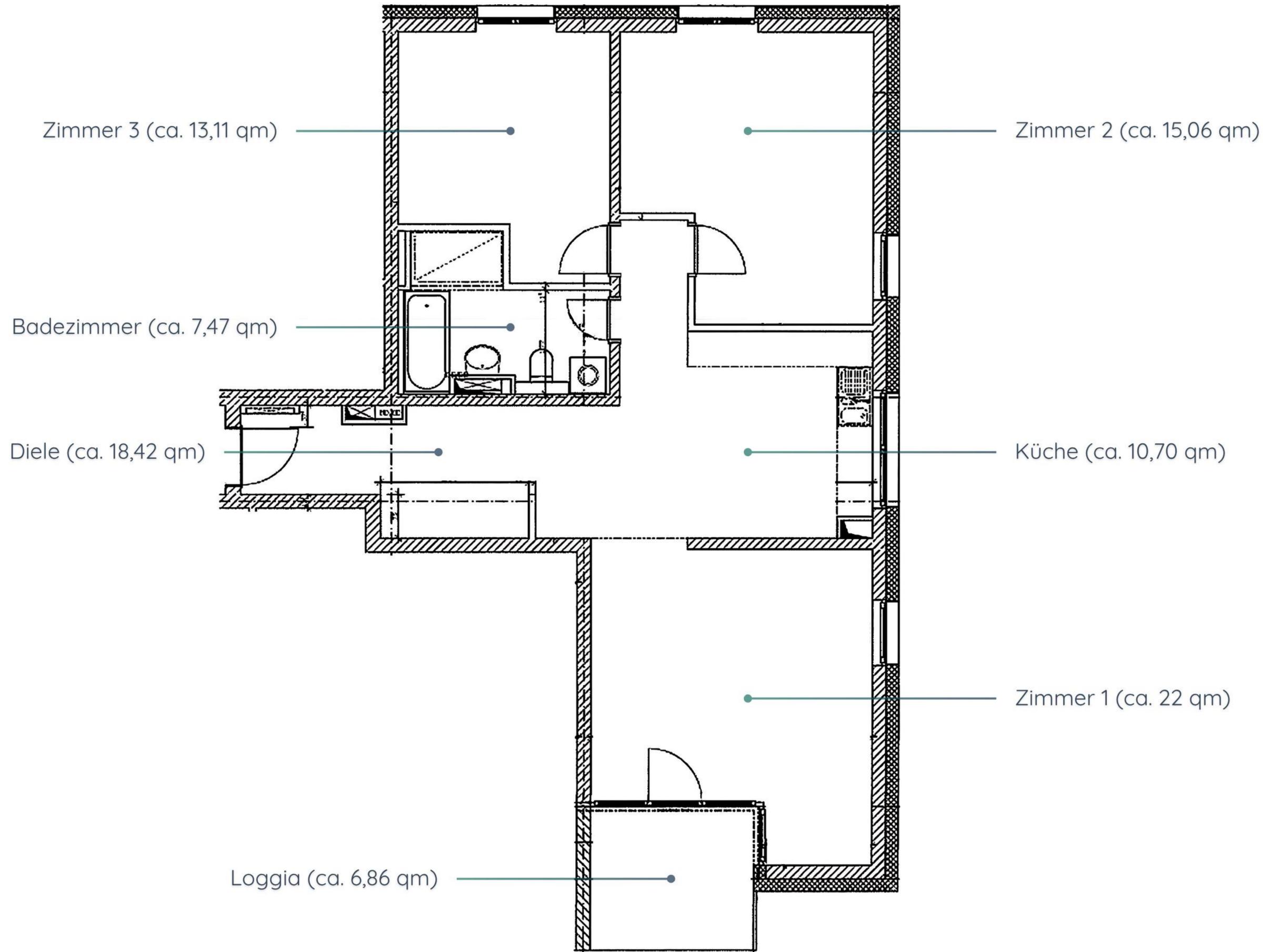






SPIELPLATZ AUF DEM GELÄNDE





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)