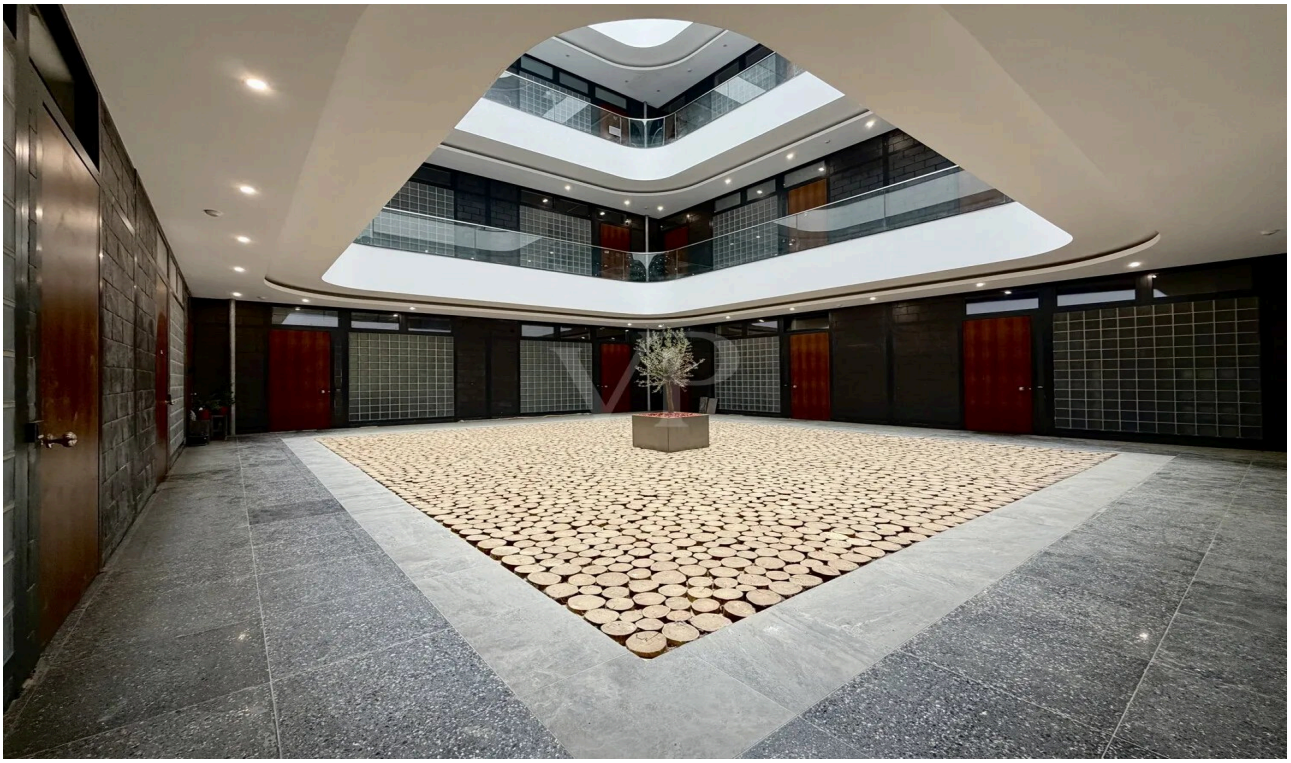
Berlin / Lichtenberg

Historie trifft Moderne – Exklusive Etagenwohnung mit Loftcharakter, viel Licht und schöner Terrasse

Objektnummer: 26068035WE31



KAUFPREIS: 1.089.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173.22 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26068035WE31
Wohnfläche	ca. 173.22 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1980

Kaufpreis	1.089.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

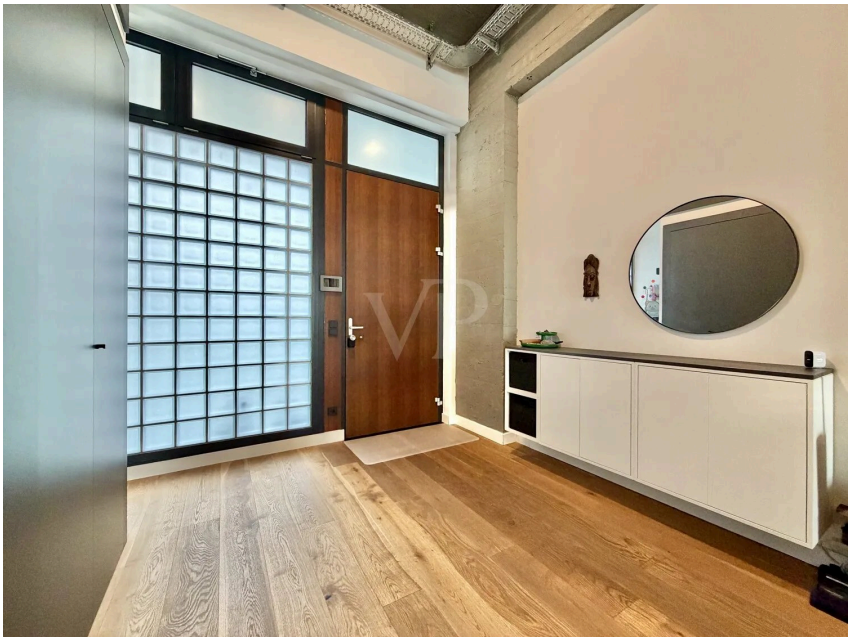
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	07.06.2027
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	136 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohnimmobilie mit Geschichte und Charakter: Diese beeindruckende Etagenwohnung vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine besondere historische Vergangenheit in begehrter Lage. Das Gebäude diente einst als ehemaliges Stasi-Kommunikations- und Fernmeldezentrum, über das zu DDR-Zeiten die Kommunikation zwischen Berlin und Moskau abgewickelt wurde. Heute präsentiert sich das Objekt als stilvoll modernisierte Wohnadresse mit einzigartigem Hintergrund und besonderem Flair.

Die im Jahr 1980 errichtete Gebäude wurde 2024 umfassend modernisiert und befindet sich heute in einem zeitgemäßen, äußerst gepflegten Zustand. Auf ca. 173 m² Wohnfläche eröffnet sich ein großzügiges Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Bereits beim Betreten des Gebäudes beeindruckt der stilvolle Lichthof mit seiner eleganten Lichtkuppel, die für ein besonderes Ambiente und eine helle, einladende Atmosphäre sorgt. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei komfortabel geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten, sowie ein lichtdurchflutetes Arbeitszimmer. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eines der Bäder verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und erfüllt damit höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Ein weiteres separates Badezimmer ergänzt das durchdachte Wohnkonzept ideal.

Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch die gesamte Wohnung. Edles Echtholzparkett verleiht den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre und harmoniert perfekt mit dem modernen Gesamtbild der Immobilie. Die maßgefertigten Einbaumöbel in Kombination mit den 4-m hohen Decken und sichtbaren Betonelementen, verleihen der Wohnung einen einzigartigen Loft-Charakter und ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete, großzügige Luxus-Küche der Firma Nolte, welche mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist und Komfort im Alltag bietet. Eine integrierte Sitzmöglichkeit schafft zudem einen kommunikativen Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zum Entspannen oder Verweilen einlädt. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine moderne Videogegensprechanlage mit App-Funktion sowie einen Aufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht und die Immobilie auch für

verschiedene Generationen besonders attraktiv macht. Darüber hinaus stehen ein ca. 6 m² großer Abstellraum sowie ein separates Kellerabteil zur Verfügung und bieten zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Fernwärmeversorgung. Ergänzend sorgt eine smarte Fußbodenheizung mit Effizienzmodus und Fußbodenkühlung ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und eine energieeffiziente Nutzung. Die Immobilie erreicht laut aktuellem Energieausweis die Energieeffizienzklasse B.

Die gelungene Verbindung aus historischer Bedeutung, moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Fazit: Diese besondere Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Größe, ihren hochwertigen Ausstattungsstandard und den durchdachten Grundriss, sondern auch durch ihre außergewöhnliche Geschichte. Eine Immobilie mit Charakter, Stil und historischem Hintergrund – ideal für Käufer, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses einzigartigen Wohnobjekts.

Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Ausstattung und Details

- hochwertiges Echtholzparkett
- Smarte Fußbodenheizung mit Effizienzmodus und Fußbodenkühlung
- Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
- separates Bad mit Dusche
- HW-Raum
- Luxus Küche mit gemütlicher Sitzmöglichkeit, Induktionskochfeld, Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler
- Zwei Personenaufzüge + Autoaufzug
- Balkon
- Videogegensprechanlage per App steuerbar

Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Alles zum Standort

Die Immobilie im aufstrebenden Berliner Bezirk Lichtenberg – an der Grenze zum beliebten Szenebezirk Friedrichshain. Die Lage verbindet urbanes Leben mit angenehmer Ruhe und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Fitnessstudios sowie Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das nahegelegene Ring-Center sowie die Frankfurter Allee bieten vielfältige Shopping- und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig laden Grünflächen und Parks in der Umgebung zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Magdalenenstraße (U5) sowie der S- und Regionalbahnhof Lichtenberg sind schnell erreichbar. Zudem verkehren mehrere Tram- und Buslinien in direkter Umgebung, wodurch eine optimale Verbindung in die Berliner Innenstadt und alle zentralen Stadtlagen gewährleistet ist.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu Friedrichshain mit seinen vielfältigen Bars, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Gleichzeitig entwickelt sich Lichtenberg zunehmend zu einem gefragten Wohnstandort mit urbanem Charakter, kreativer Szene und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26068035WE31 - 10365 Berlin / Lichtenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com