

# EXPOSÉ

## Berlin - Rummelsburg | Moderner Wohnkomfort in herrlicher Naturlage: Townhouse mit fünf Etagen



### ECKDATEN

Objektart: Reihemittelhaus

Adresse: 10317 Berlin

Baujahr: 2007

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 210 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 10 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 262 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 1

Freiplotz: Anzahl 1

**Kaufpreis**  
**€ 1.690.000,-**

**Global Stone Properties | real estate management**

Rupertweg 1 ° 13127 Berlin ° Tel.: 030 - 200 93 188

Fax: 030 - 200 93 191 ° kk@globalstone-properties.de ° www.globalstone-properties.de

> Reihenmittelhaus  
> Berlin  
> 6 Zimmer

> 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: MP481



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	10317 Berlin
Baujahr	2007
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	262 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.690.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	95,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2025-11-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2007
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl Etagen	5
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung, Fußbodenheizung
Bauweise	Massiv
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Das Townhouse ist die perfekte Immobilie für anspruchsvolle Individualisten oder Familien, die im Grünen und trotzdem innerstädtisch wohnen möchten. Die Lage mit zweiseitig unverbaubarem Blick auf die Spree flussabwärts und den Rummelsburger See, in Sichtweite zur Innenstadt und zum Treptower Park sowie in fußläufiger Reichweite zum Verkehrsknotenpunkt Ostkreuz, ist ein Alleinstellungsmerkmal und ein absolutes Highlight!

Das Haus wurde 2007 als Atelierhaus erbaut. Es beeindruckt mit einer Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup> auf 4 Volltagen und einer Dachterrasse im 5. OG. Insgesamt sieben Zimmer - sowie zwei Badezimmer und eine

Gästetoilette bieten wunderbar Raum für eine größere Familie oder Paare mit besonderen Gestaltungswünschen. Das Haus ist derzeit gegliedert in Arbeitsetage (EG), Kinderetage(1.OG), Elternetage(2.OG), Ateliergeschoß (3.OG) und Dachterrasse, wobei diese Definitionen auf Grund des Loftcharakters des Hauses flexibel veränderbar sind. Die ersten drei Etagen haben eine bereits sehr großzügige Raumhöhe von 3 Metern, das 3.OG als "Beletage" toppt dies noch mit einer Raumhöhe von 3,78m. Diese Etage ist als lichtdurchflutetes Atelier angelegt. Die gesamte Wohnanlage am Gisele-Freund-Hain mit 19 Reihenhäusern firmierte in der Bauphase als "Artists Village II". In der Nachbarschaft wohnen Architekten, Gewerbetreibende, Ärzte und Fotografen. Das Haus hat die Morgensonne auf der Ostseite und die Abendsonne auf der Westseite und die Nachbarwand auf der Südseite. So ist das Haus auch in der Mittagshitze natürlich und angenehm klimatisiert. Die großen Fensterflächen auf Ost- und Westseite sorgen für angenehme Helligkeit auch bei trübem Wetter. Die Bäder und die Küche befinden sich auf der "Morgensonnenseite".

Die Arbeitsetage im EG dient als Büro, kann aber auch als Wohnraum oder separate Wohnung mit eigenem Eingang - jeweils mit Gartenanschluß- genutzt werden. Arbeiten und Wohnen lassen sich so auf harmonische Weise miteinander kombinieren....

## Ausstattung:

...Durch den Garten mit Gartenhaus kann der dahinter liegende öffentliche Park bequem betreten werden.

Auf der Hauseingangsseite (Ost) ist ein kleiner Vorgarten mit Heckeneinfassung, ein PKW-Stellplatz, ein Straßenanteil und einen Grünflächenanteil Teil des Grundstücks. Die Grünfläche zwischen den Häusern darf nicht bebaut werden und dient allen Anliegern als hausnaher Freiraum für Kinderspiel und Feste. Die Kinderetage im ersten Obergeschoss hat drei helle Kinderzimmer, wovon eines als Doppelzimmer mit Doppelflügeltür nutzungsflexibel auch als Kinder- und Gästezimmer verwendbar ist. Der großzügige Flur zwischen den Zimmern ist Spielbereich und Ausbaureserve. Zur Kinderetage gehört ein eigenes Badezimmer mit Dusche.

Die Elternetage im 2. Obergeschoss ist als privates Refugium für die Eltern angelegt. Sie ist in ein großzügiges Schlafzimmer und ein ebenso großzügiges Bad gegliedert, und hat ebenfalls einen Flur mit Ausbaureserve.

Der Atelierraum, der das 3. OG einnimmt, beeindruckt auf Grund seiner Dimensionen (ca. 9,5x5, 6x3,8m), seiner Helligkeit und der überwältigenden Aussicht. Er hat auf der Ost- und der Westseite 4,4m breite und 3,1 m hohe Panoramafenster, die beeindruckende Blicke über den Galeriewald am Ufer, das Wasser und den Himmel bis zur Stadtmitte mit dem Fernsehturm. Hier sind Küche und Wohnzimmer eingerichtet und hier spielt sich das Leben ab. Das Ateliergeschoss ist der schönste Raum im Haus.

Ein ausgefallenes Einrichtungskonzept passt hier ebenso gut wie die klassische Variante. In der offenen Küche können Sie Ihre Gerichte mit Blick in die Natur zubereiten, im Wohnbereich wird der beeindruckende Blick in die Natur zum dauerhaften Bestandteil Ihres Lebens, ohne dass

# Eckdaten

> Reihenmittelhaus

> Berlin

> 6 Zimmer

> 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MP481



Nachbarn den Wohnbereich einsehen können. Man ist mitten in der Stadt und dennoch unmittelbar in der Natur....

## Lagebeschreibung:

...Im Dachgeschoss gibt es noch ein kleines Lesezimmer als privater Rückzugsraum und den Zugang zur Dachterrasse mit beeindruckenden Blicken aus einer Höhe von ca. 13 Metern auf die umgebende Fluss- und Seenlandschaft. Wenn Sie sich hier entspannen, erleben Sie eine direkte Verbindung zur umgebenden Natur und absolute Privatsphäre. Das Townhouse bietet vor Allem Platz, Licht, ein großzügiges Raumgefühl, ein beeindruckendes Aussichten und eine einzigartige Lage mitten in der Stadt.

Es gibt sechs helle und große Zimmer, davon vier Schlafzimmer. Attraktives und pflegeleichtes Stäbchenparkett in allen Räumlichkeiten unterstreicht den modernen Chic der Immobilie und passt zu allen Einrichtungsstilen. Der Ateliercharakter des Townhouses wird durch die Deckenhöhen zwischen 3 Metern und 3,80 Metern unterstrichen. Eindrucksvolle Flügeltüren, die zu allen Designs passen, sind ein weiteres Ausstattungshighlight. Die großen Holzfenster mit Doppelverglasung passen zum natürlichen Charakter der Immobilie. In zwei modernen Badezimmern finden alle Bewohner des Hauses ihren eigenen Wellness-Bereich. Die Fußbodenheizung (in zwei Bädern) sorgt hier das ganze Jahr über für wohlig warme Füße. Vom Ateliageschoß und von der Aufdachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung aus können Sie den unverbaubaren Blick auf die umgebende Wasser- und Parklandschaft an Spree und Rummelsburger Bucht genießen. Das Haus steht auf einem rechteckigen Grundstück mit einem Garten (Terrasse/ Garten/Gartenhaus) auf der Westseite und Vorgarten/ PKW-Stellplatz/Straßen- und Grünflächenanteil auf der Ostseite...

## Sonstiges:

Dank einer exzellenten Kenntnis des Immobilienmarktes und der Mikromärkte haben wir uns bei Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf als erfahrene Marktexperten erarbeitet.

Viele prominente Kunden, etwa Bundesliga-Spieler, Musiker, Künstler und andere Personen des öffentlichen Lebens, schenken und bei Immobilienangelegenheiten ihr Vertrauen. Wir nutzen stets unser hervorragendes Netzwerk, um den Auftrag schnell und nach Ihren Vorstellungen zum Erfolg zu führen.

Unsere dynamische Vermarktung ist das Ergebnis aus einer effizienten Beratung, einem leistungsstarken Marketingkonzept und einem zielorientierten Vertrieb.

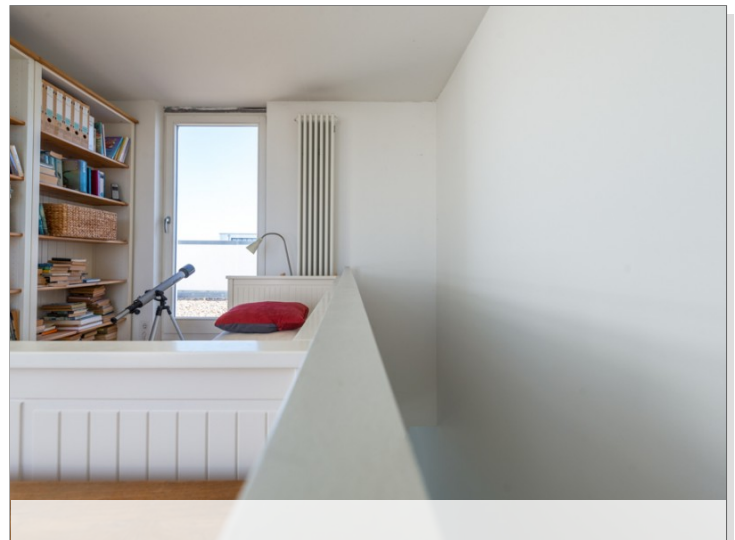
Wenn Sie Ihre Immobilie zeitnah, ohne Leerstand und zum Bestpreis verkaufen wollen, setzen Sie auf uns!

Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ihr Global Stone Properties Team

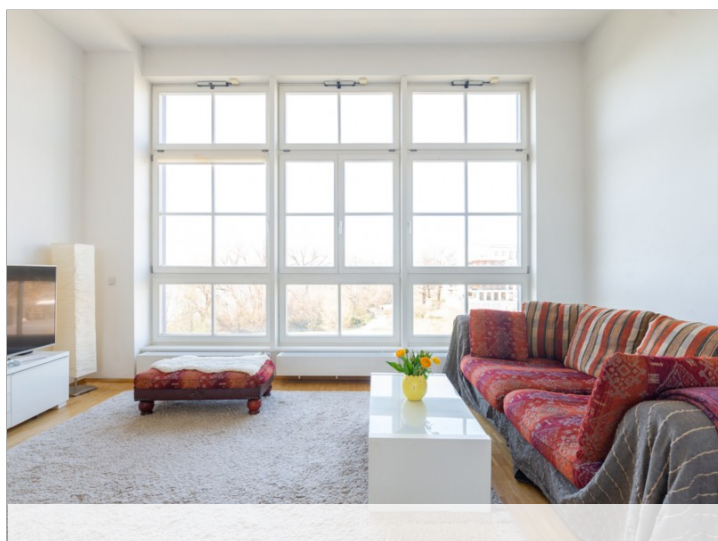
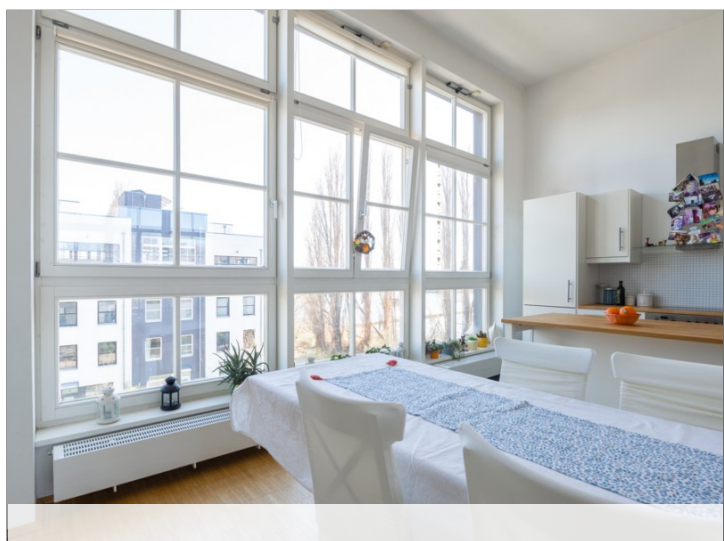
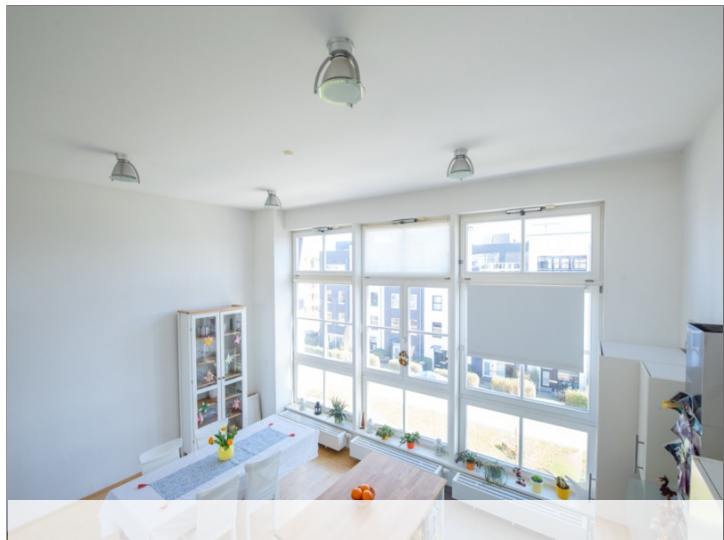
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Berlin
- > 6 Zimmer

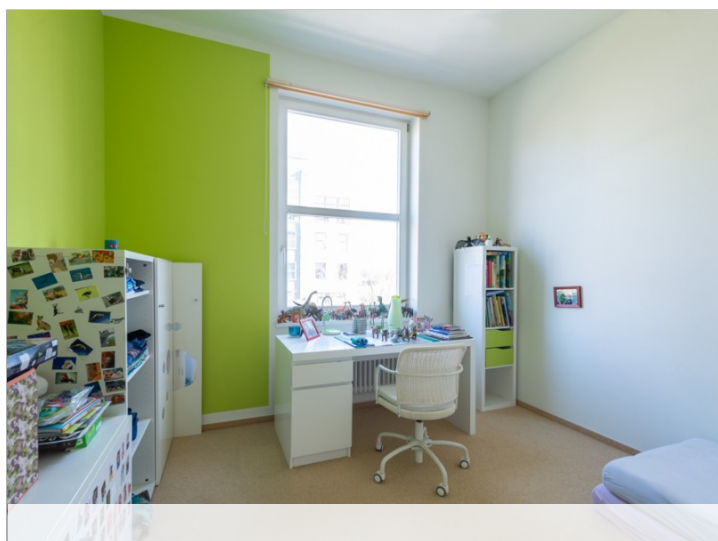
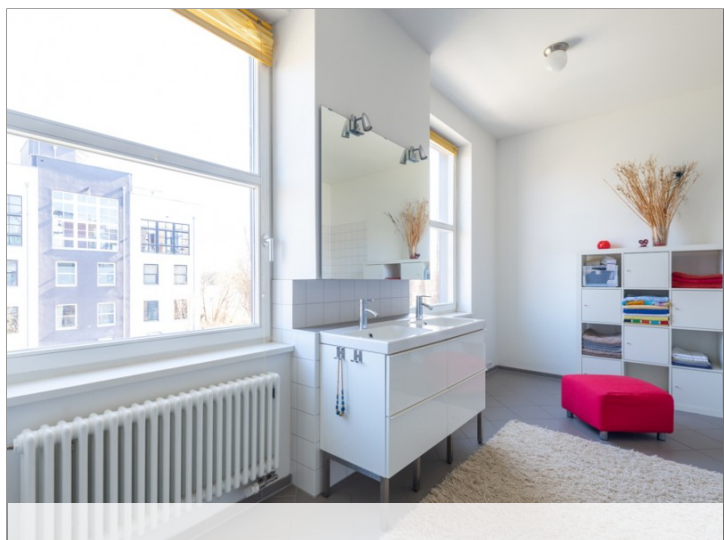
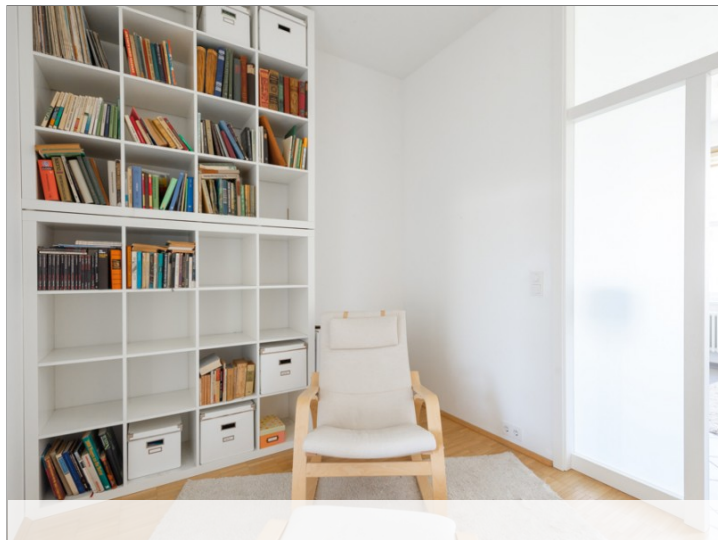
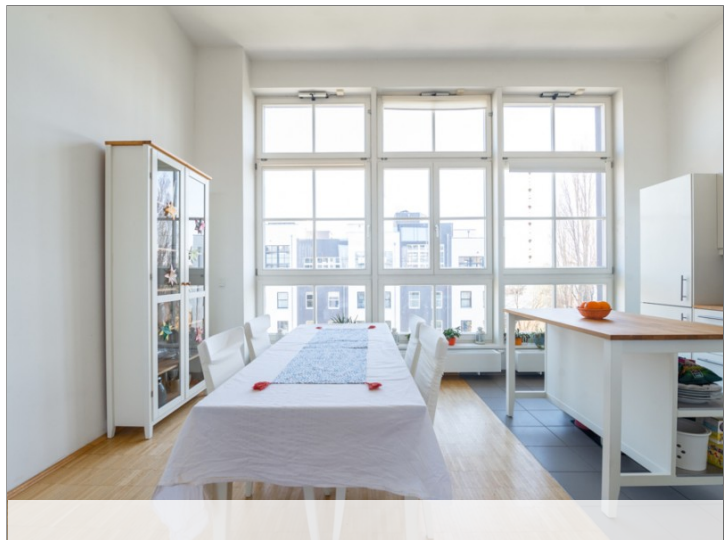
- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MP481



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Berlin
- > 6 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MP481



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Berlin
- > 6 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MP481

