

# Exposé

Single-Etagenwohnung in Berlin zu verkaufen (for sale),  
bezugsfrei



Mittendrin und trotzdem ruhig



Seltene Gelegenheit!  
schöne, bezugsfreie Singlewohnung in zentraler,  
aber ruhiger Lage von Berlin-Friedrichshain,  
provisionsfrei/maklerfrei zu verkaufen.

Baujahr: 1904

Etage: 4

Wohnfläche: 42 qm

Hausgeld mtl.: 195 €

Übernahme: sofort

Zustand: saniert

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 1

Küche: 1

Heizung: Zentralheizung

Energieausweis: Verbrauch 122 kWh(m2.a)

**Graudenzter Straße 17**  
**10243 Berlin**  
**Deutschland**

Verkauf: **299 000 €**

Ansprechpartnerin: Manuela Lucht  
Mobil: 0163 727 33 70  
E-Mail: [immograudenzter@gmail.com](mailto:immograudenzter@gmail.com)

## Objektbeschreibung:

### Charmante und bezugsfreie Singlewohnung in zentraler, ruhiger Lage von Berlin-Friedrichshain

Diese schöne, bezugsfreie Single-Altbauwohnung befindet sich in einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage im beliebten Berlin-Friedrichshain.

Der Gebäudekomplex liegt als Solitär im denkmalgeschützten Ensemble der Karl-Marx- / Stalinallee. Das gepflegte Gründerzeithaus besteht aus Vorder- und Hinterhaus sowie einem Seitenflügel. Die sanierte Altbauwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des Seitenflügels. Dieser Aufgang wird für drei Wohnungen genutzt, was für eine ruhige und private Atmosphäre sorgt.

Der Wohnraum ist durch zwei Fenster mit Ost-West-Belichtung angenehm hell. Ein bodentiefes französisches Fenster verleiht der Wohnung eine besondere Eleganz und sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und öffnet den Blick in der Ferne auf den Fernsehturm.

Der Flur führt direkt zu Bad und Wohnraum. Die Küche ist vom Wohnraum aus zugänglich und verfügt über ein großes Fenster.

Die Böden in Wohnraum und Flur bestehen aus frisch abgezogenen Holzdielen, die der Wohnung den typischen Berliner Altbaucharme verleihen.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2024 vollständig saniert und ist mit einer modernen Dusche, einem Waschtisch, einem Hochschrank und einem spülrandlosen WC ausgestattet. Zudem bietet es ausreichend Platz für eine Frontlader-Waschmaschine.

Das Gebäude wird zentral beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Diese Etagenwohnung bietet den idealen Rückzugsort in einem der angesagtesten Bezirke Berlins. Ob als stilvolles Zuhause mitten im pulsierenden Friedrichshain oder als langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie vereint urbanen Lifestyle mit historischem Charme und modernem Komfort.

Das Gründerzeithaus, das im Jahr 1904 erbaut wurde, wurde 1997 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es besteht aus 27 Einheiten, die überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist wirtschaftlich stabil, eine angemessene Instandhaltungsrücklage ist vorhanden, und es stehen aktuell keine größeren Arbeiten am Gemeinschaftseigentum an.

Im begrünten Innenhof stehen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung.

## Lagebeschreibung: Mittendrin und trotzdem ruhig!

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Gegenden Berlins, im Herzen von Friedrichshain. Die U-Bahn-Station Weberwiese (U5) ist nur 3 Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an das Berliner Stadtzentrum. Den Alexanderplatz erreichen Sie in wenigen Minuten - ideal für Berufspendler und alle, die das urbane Leben lieben. Die U-Bahn-Linie führt direkt zu weiteren Highlights wie der Museumsinsel, dem Brandenburger Tor und dem zentral gelegenen Hauptbahnhof.

Für Liebhaber des Kiezlebens ist der lebendige Simon-Dach-Kiez nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier finden Sie eine große Auswahl an charmanten Cafés, trendigen Bars, bunten Wochenmärkten und typischen Berliner Szenegeschäften, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Die Umgebung ist ein beliebter Treffpunkt für Kreative und Kulturliebhaber und bietet eine lebendige Mischung aus Kultur, Gastronomie und Shoppingmöglichkeiten.

Die Nachbarschaft ist stark von der historischen Gründerzeitbebauung geprägt und gleichzeitig ein Zeugnis der architektonischen Geschichte der DDR. Weitläufige, begrünte Innenhöfe und eine aufgelockerte Bauweise verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme.

Zu den architektonischen Highlights zählen die nahegelegenen „Scharounschen“ Laubenganghäuser, die repräsentativen Wohnhäuser entlang der Karl-Marx-Allee im charakteristischen Zuckerbäckerstil und das erste Hochhaus der DDR an der Weberwiese, das bis heute ein bedeutendes Stück Berliner Baugeschichte ist.

Das Gebäude selbst liegt im denkmalgeschützten Ensemble der „Karl-Marx- und Frankfurter Allee“ (ehemals Stalinallee), einem der bedeutendsten städtebaulichen Projekte der Nachkriegszeit.

Diese Gegend zieht nicht nur Architekturinteressierte an, sondern auch all jene, die das historische und kulturelle Erbe Berlins in einer modernen, urbanen Umgebung erleben möchten.

Hier vereinen sich die Nähe zum pulsierenden Großstadtleben und das angenehme Wohngefühl eines geschichtsträchtigen, gleichzeitig dynamischen Viertels. Eine perfekte Symbiose aus Kultur, Geschichte und moderner Lebensqualität.

## Property description:

This charming single room apartment for sale is centrally but quietly located in the very popular Friedrichshain district of Berlin

Alt: Charming 1-room flat in an renovated building in a central, quiet location in Berlin-Friedrichshain

The entire building is located as a solitaire in the listed ensemble of Karl-Marx- / Stalinallee.

The well-kept Wilhelminian style building consists of a front and a rear building as well as a side wing.

The completely refurbished apartment is located on the 4th floor of the side wing. The staircase only used by three residential parties ensures a quiet and private atmosphere.

The single room is pleasantly bright because of two windows with east-west exposure. A floor-to-ceiling French window offers a special elegance and creates a generous feeling of space.

The hallway leads directly to the bathroom and single room. The kitchen is accessible from the single room and has a large window that lets in plenty of light.

The floorboards throughout the apartment are made of freshly stripped wood, giving the apartment the typical Berlin old building charm.

The bathroom was completely renovated in 2024 and is equipped with a modern shower, a washbasin, a large bathroom cabinet and a rimless WC. It also offers enough space for a washing machine.

The building is centrally heated and supplied with hot water.

The Wilhelminian-style building, which was built in 1904, was extensively renovated in 1997 and is in a very well-kept condition. It consists of 27 units, most of which are owner-occupied. The condominium owners' association is financially stable, there is an adequate maintenance reserve and no major work is currently due on the common property.

Bicycle storage facilities are available in the landscaped inner courtyard.

This flat offers the ideal retreat in one of Berlin's trendiest districts. Whether as a stylish home in the heart of vibrant Friedrichshain or as a long-term investment - this property combines urban lifestyle with historical charm and modern comfort.

## Location description: Right in the centre and yet quiet!

The flat is located in one of Berlin's most popular neighbourhoods, in the heart of Friedrichshain. The „Weberwiese“ underground station (U5) is just a 3-minute walk away and offers excellent connections to Berlin city centre. Alexanderplatz can be reached in just a few minutes - ideal for commuters and anyone who loves urban life. The underground line takes you directly to other highlights such as „Museumsinsel“, „Brandenburger Tor“ and the centrally located main railway station.

For lovers of vibrant neighbourhoods, the lively Simon-Dach-Kiez is just a short walk away. Here you will find a large selection of charming cafés, trendy bars, colourful weekly markets and typical Berlin scene shops that invite you to stroll and linger. The neighbourhood is a popular meeting place for creatives and culture lovers and offers a lively mix of culture, gastronomy and shopping opportunities.

The neighbourhood is strongly influenced by the historic „Gründerzeit“ buildings and at the same time bears witness to the architectural history of the GDR. Spacious, leafy courtyards and a relaxed architecture give the neighbourhood its special charm.

Architectural highlights include the nearby 'Scharoun' arcade houses, the prestigious residential buildings along Karl-Marx-Allee in the characteristic confectioner's style and the GDR's first high-rise building on Weberwiese, which remains an important piece of Berlin's architectural history to this day.

The building itself is located in the listed ensemble of 'Karl-Marx- und Frankfurter Allee' (formerly Stalinallee), one of the most important urban development projects of the post-war period.

This area not only attracts architecture enthusiasts, but also all those who want to experience Berlin's historical and cultural heritage in a modern, urban environment.

Here, the proximity to the pulsating city life and the pleasant feeling of living in a neighbourhood steeped in history and dynamic at the same time come together. A perfect symbiosis of culture, history and modern quality of life.

Französisches Fenster - Ost-West-Belichtung - sehr hell  
Berliner Altbauflair durch breite, neu abgezogene  
Holzdielen, Küche mit Fenster





Blick auf den Fernsehturm und die Stalinbauten der Karl-Marx-Allee - gefliestes Duschbad mit Waschtisch und großem Badschrank - ausreichend Platz für eine Waschmaschine ist vorhanden



Gepflegte Treppenhäuser,  
Fahrradständer im Innenhof





Gleich nebenan die Kiez-Sauna, 3 Minuten zu Fuß der U-Bahn-  
Bahnhof Weberwiese, die turbulente Großstadt ist wegen  
der Lage der Wohnung in der zweiten Reihe der Karl-Marx-  
Alle nicht zu hören



# Grundriss

