



THAERSTRASSE 17
10249 BERLIN-FRIEDRICHSHAIN

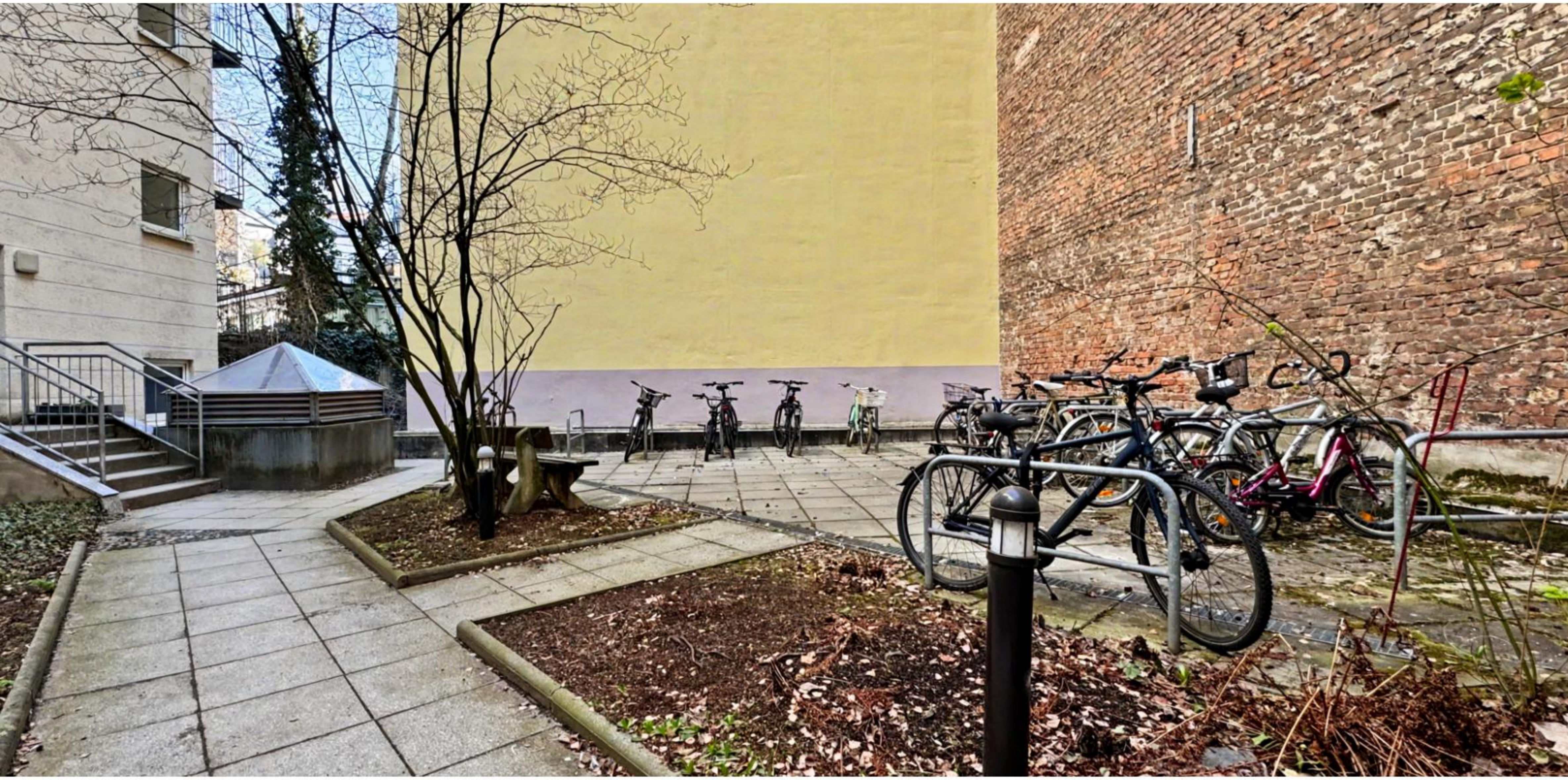
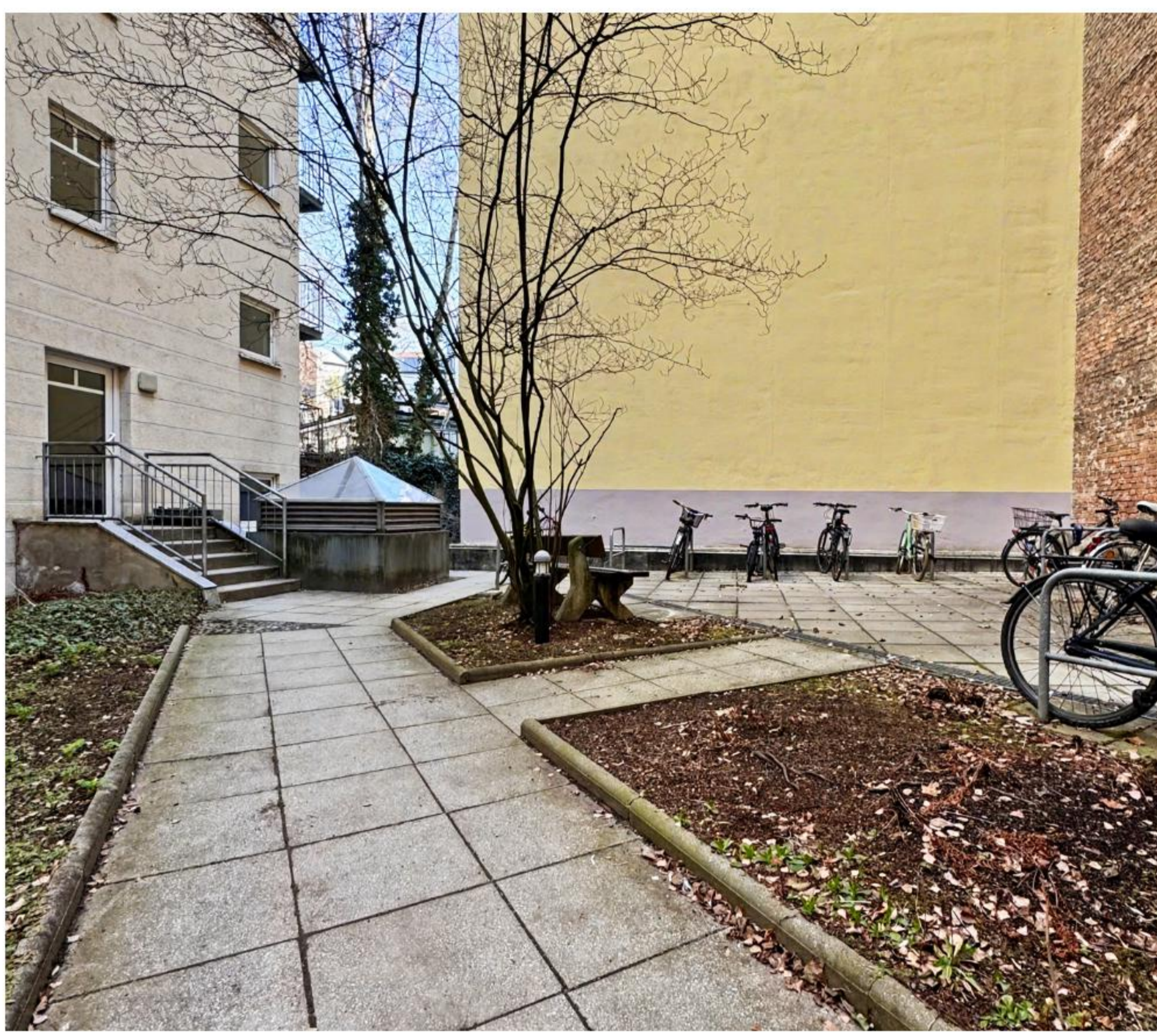
EINZIEHEN &
LOSLEBEN.

VOLLMÖBLIERT &
BARRIEREFREI.

MIT AUFZUG &
TG-STELLPLATZ.

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN





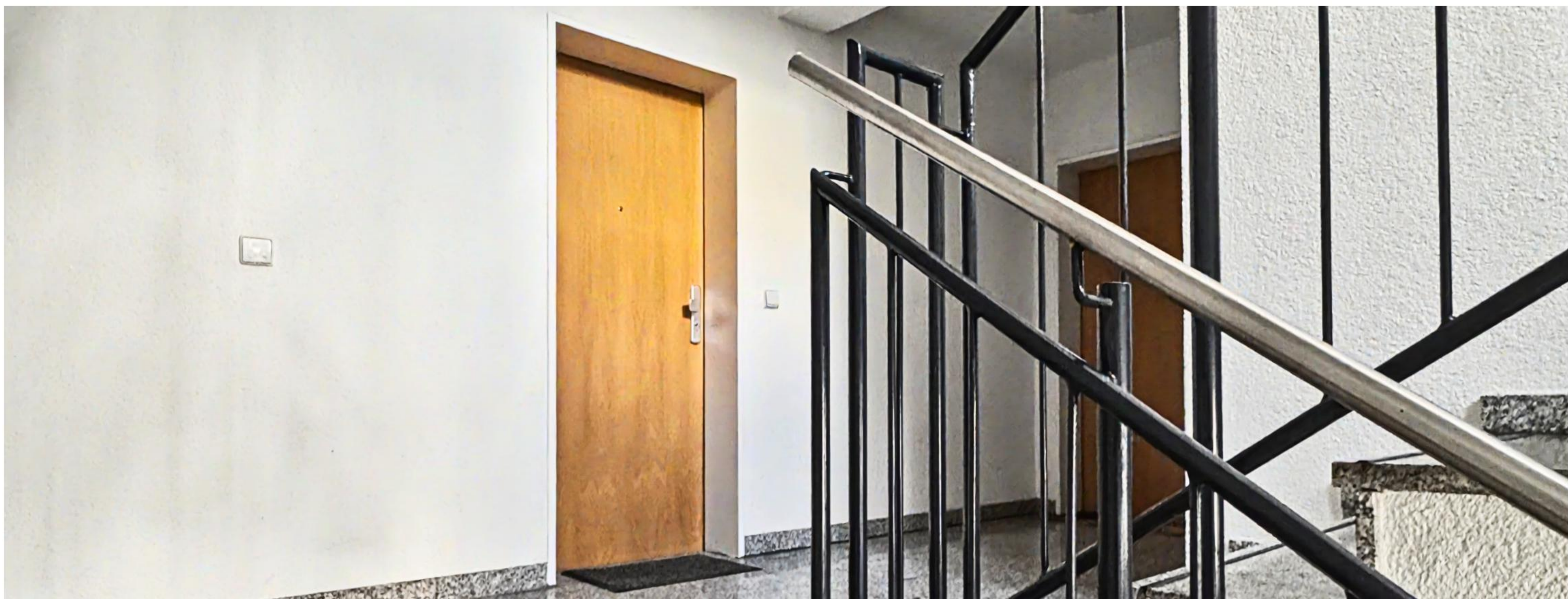
RÜCKANSICHT GEBÄUDE, SEITENFLÜGEL & INNENHOF





+ Personenaufzug
+ barrierefreier Zugang







Stadt: Berlin
Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil: Friedrichshain
Adresse: Thaerstraße 17
10249 Berlin
Kaufpreis gesamt: 334.000 EUR
Kaufpreis WE: 299.000 EUR
Kaufpreis TG: 35.000 EUR
Objektart: Etagenwohnung
Objektzustand: modernisiert
Baujahr: 1995
Etagen: 8
Lage der Einheit: Vorderhaus 4. OG Mitte
Zimmer: 2
Ausstattung: gehoben
Wohnfläche: ca. 40,57 qm



Diese modernisierte 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1995 in solider Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses. Das achtgeschossige Gebäude, das sich harmonisch zwischen die benachbarten Altbauten einfügt, präsentiert sich straßenseitig mit einer gepflegten, cremefarbenen Putzfassade, deren Erdgeschosszone durch einen warmen Gelbton optisch abgesetzt ist. Großzügige Fensterflächen sowie die markanten Balkonreihen mit modernen Metallgeländern im Kreuzstreben-Design prägen die zeitgemäße Architektur.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem Gewerbeflächen sowie die Zufahrt zur hauseigenen Tiefgarage. Der zum Sondereigentum gehörende Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) im Untergeschoss des Gebäudes stellt eines der Highlights dieser Immobilie dar. Er garantiert eine bequeme, sichere und witterungsgeschützte Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug und erspart die mühsame Parkplatzsuche inmitten der Stadt.

Rückwärtig eröffnet sich den Bewohnern ein weitläufiger, schön angelegter Innenhof, der von Vorderhaus und Seitenflügel sowie dem angrenzenden Nachbarhaus schützend umrahmt wird. Gepflasterte Wege führen durch den Hof, der neben einer gemütlichen Holzbank zum Verweilen auch ausreichend Fahrradstellplätze für die Hausgemeinschaft bereithält.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen überdachten, sauberen Eingangsbereich mit Glastür und Gegensprechanlage. Das repräsentative Treppenhaus empfängt Bewohner und Gäste mit einem eleganten Steinboden und großen Fensterflächen. Ein moderner Personenaufzug gewährleistet einen komfortablen und barrierefreien Zugang bis in das vierte Obergeschoss, wo sich die Wohnung im Vorderhaus befindet.

Die Ende 2024 komplett renovierte, modernisierte und voll ausgestattete Wohnung überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 40,57 qm mit einem durchdachten Grundriss und einer gehobenen Ausstattung. Ein durchgängig verlegter, hochwertiger Vinylboden in warmer Holzoptik schafft ein behagliches Wohnambiente, während eine Deckenhöhe von ca. 2,48 m die Räume optisch öffnet. Zu den technischen Vorzügen zählen Rollläden an allen Fenstern (elektrisch zur Loggia), die für eine optimale Lichtregulierung und Privatsphäre sorgen. Die Wohnung wird voll möbliert und umfassend ausgestattet übergeben, was einen sofortigen, komfortablen Bezug ermöglicht.

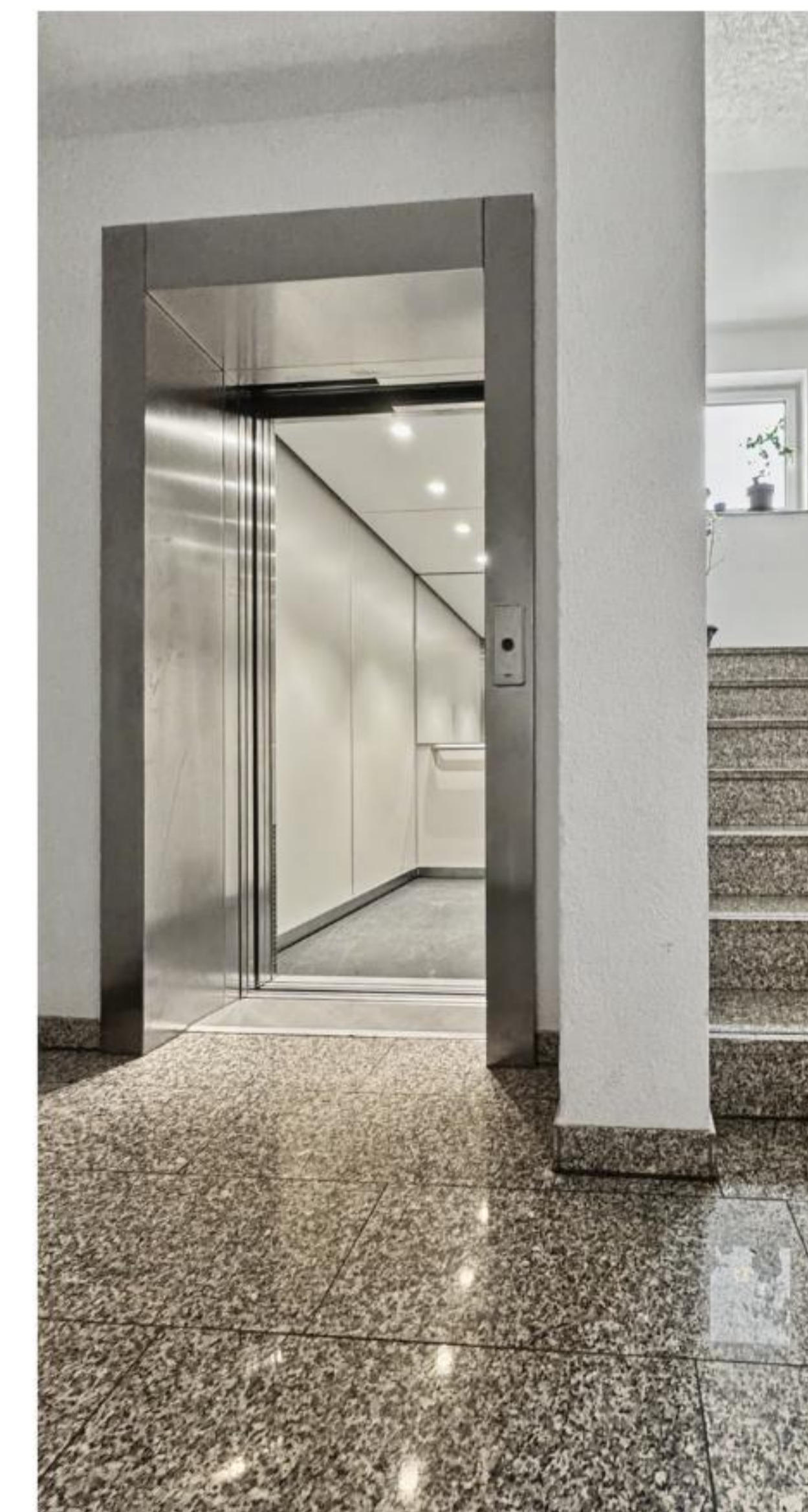


Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie direkt der großzügige, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit seinen ca. 22,48 qm Größe. Große Fensterflächen durchfluten das Herzstück dieser Wohnung mit natürlichem Licht, sorgen für frische Belüftung und schaffen eine einladende Atmosphäre. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zum ca. 4,52 qm großen, überdachten Balkon mit Nordwest-Ausrichtung. Nahtlos in den Wohnbereich integriert ist die große, offene Küche. Sie wurde Ende 2024 mit einer stilvollen, weißen Hochglanz-Einbauküche ausgestattet, die durch eine anthrazitfarbene Arbeitsplatte und Rückwand elegant kontrastiert wird. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein Induktionskochfeld, ein Backofen, eine Mikrowelle, ein Geschirrspüler sowie ein Kühlschrank.

Das an den Wohnbereich angrenzende, helle Schlafzimmer ist optimal geschnitten und ermöglicht es, auf ca. 10,11 qm, neben einem Doppelbett, nicht nur einen Kleiderschrank, sondern auch einen Arbeitsbereich zu integrieren.

Das Badezimmer (ca. 4,43 qm) präsentiert sich in einem zeitlosen Design mit hellen Wand- und Bodenfliesen, akzentuiert durch eine dunkle Bordüre. Es verfügt über eine Badewanne mit praktischer Glas-Duschwand, ein wandhängendes WC mit innenliegendem Spülkasten, ein Waschbecken mit Spiegelschrank sowie einen praktischen Stellplatz samt Anschluss für die integrierte Waschmaschine.

Direkt angrenzend an den Wohnungseingang befindet sich zudem ein praktischer Abstellraum. Mit einer Größe von ca. 1,20 qm bietet er wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte und alltägliche Utensilien. Abgerundet wird diese attraktive Immobilie durch ein eigenes, abschließbares Kellerabteil (Sondereigentum) mit ca. 4,26 qm, das weiteren sicheren Lagerplatz und Stauraum bietet.

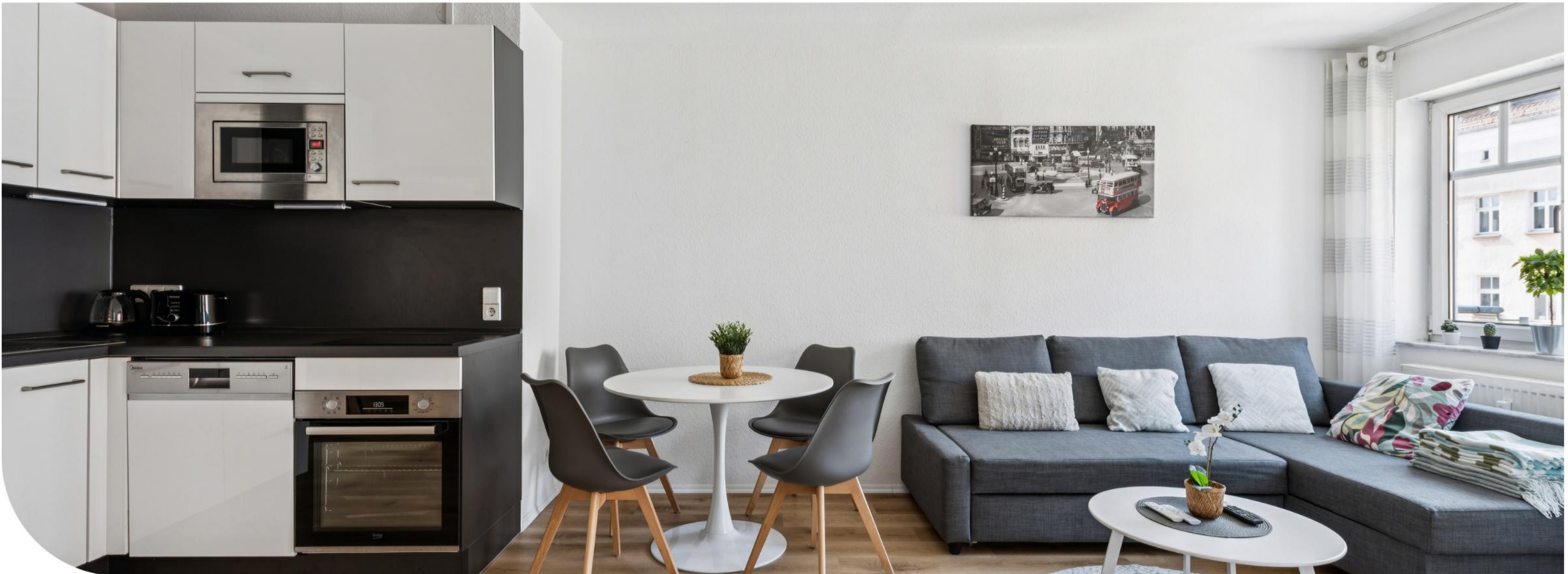




+ ca. 22,48 qm
+ direkter Zugang zur Loggia









WOHNZIMMER, WOHNKÜCHE & BALKON



+ vollausgestattete
Einbauküche
(4. Quartal 2024)



+ ca. 4,52 qm
+ Nordwest-
Ausrichtung



Stadt:	Berlin
Bezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil:	Friedrichshain
Adresse:	Thaerstraße 17, 10249 Berlin
Kaufpreis gesamt:	334.000 EUR
Kaufpreis WE:	299.000 EUR
Kaufpreis TG:	35.000 EUR
Wohngeld WE:	186,79 EUR pro Monat darin enthalten 36,25 EUR Instandhaltungsrücklage
Wohngeld TE:	12,88 EUR pro Monat darin enthalten 5,52 EUR Instandhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage WE:	bei der Hausverwaltung bereits angefragt
Instandhaltungsrücklage TG:	bei der Hausverwaltung bereits angefragt
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	modernisiert
Baujahr:	1995
Etagen:	8
Lage der Einheit:	Vorderhaus 4. OG Mitte
Zimmer:	2
Ausstattung:	gehoben
Wohnfläche:	ca. 40,57 qm
Grundstücksgröße:	692 qm
Höhe Grundsteuer:	242 EUR pro Jahr
Miteigentumsanteile WE:	174 / 10.000stel (Sondereigentum Wohnung & Keller)
Miteigentumsanteile TG:	53 / 10.000stel (Sondereigentum Doppelparker)
Milieuschutz:	ja (Petersburger Straße)



Besonderheiten:	+ vollständige Renovierung und Modernisierung (4. Quartal 2024) + zeitgemäße Vollaussstattung und -möblierung (4. Quartal 2024) + barrierefrei + vollausgestattete, moderne Einbauküche (u.a. Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen) + Rollläden an allen Fenstern (elektrisch zur Loggia) + abschließbarer Innenhof mit Fahrradstellplätzen + gemeinschaftlicher Fahrradraum im Untergeschoss des Gebäudes
Personenaufzug:	vorhanden
Kfz-Stellplatz:	Duplexparker (Tiefgarage, 1 Stellplatz)
Balkon:	vorhanden (ca. 4,52 qm, Nordwest-Ausrichtung)
Keller:	vorhanden (ca. 4,26 qm, Sondereigentum)
Deckenhöhen:	ca. 2,48 m
Fensterart:	Zweifachisolierverglasung (Thermoplus)
Bodenbeläge:	Vinylboden in Holz-Optik, Fliesen (Badezimmer)
Internetanschluss:	Kabel- und Glasfaser-Internet (bis zu 1.000 Mbit/s laut Vodafone / Telekom)
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G, 5G+ Gaming
Heizung:	Zentralheizung
WW-Aufbereitung:	zentral
Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis (Endenergieverbrauch: 108,6 kWh / (m ² a)
Energieeffizienzklasse:	D
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.

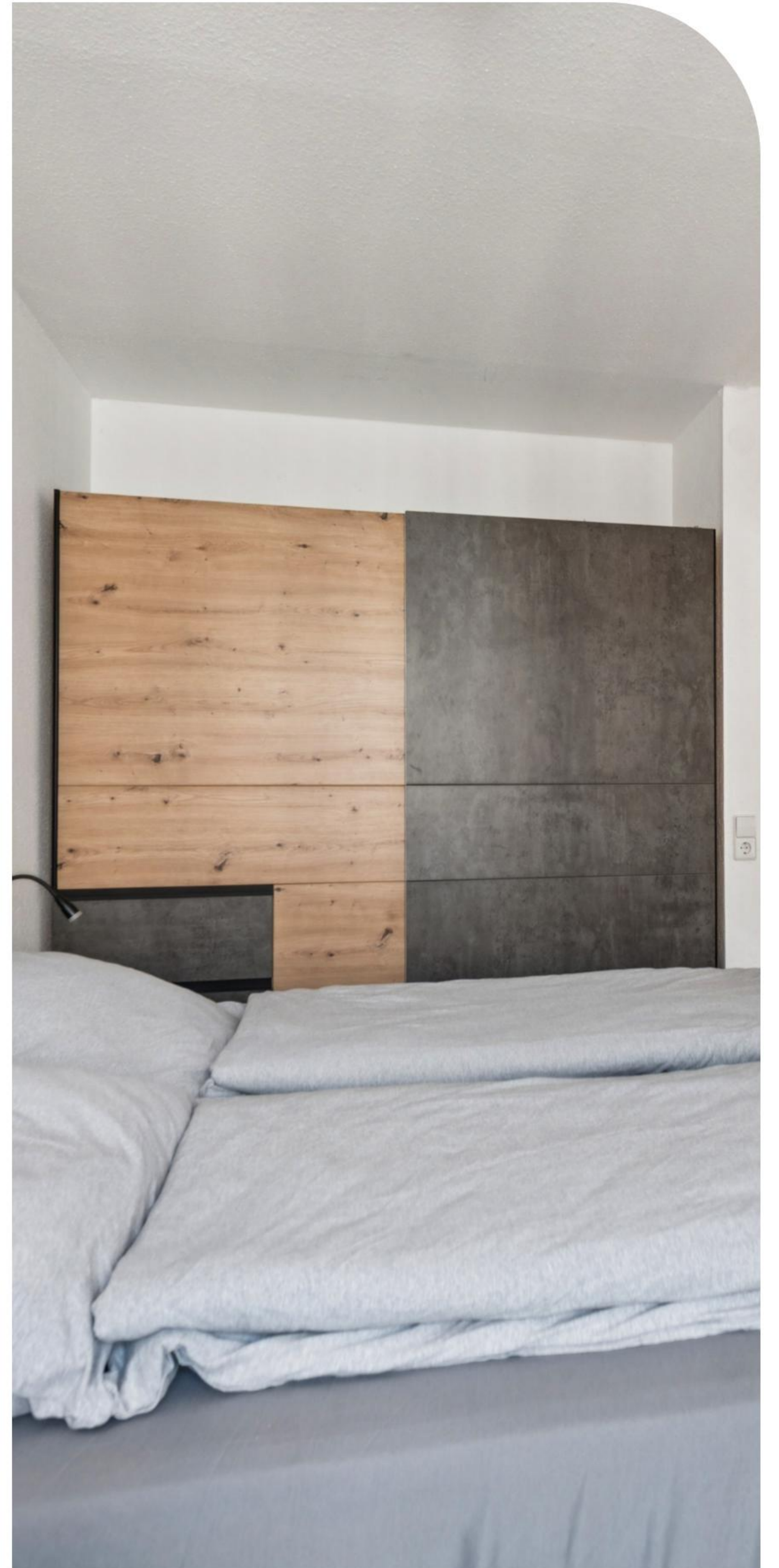
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserer Auftraggeberin übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





+ ca. 10,11 qm







+ ca. 4,43 qm
+ Waschmaschinenanschluss

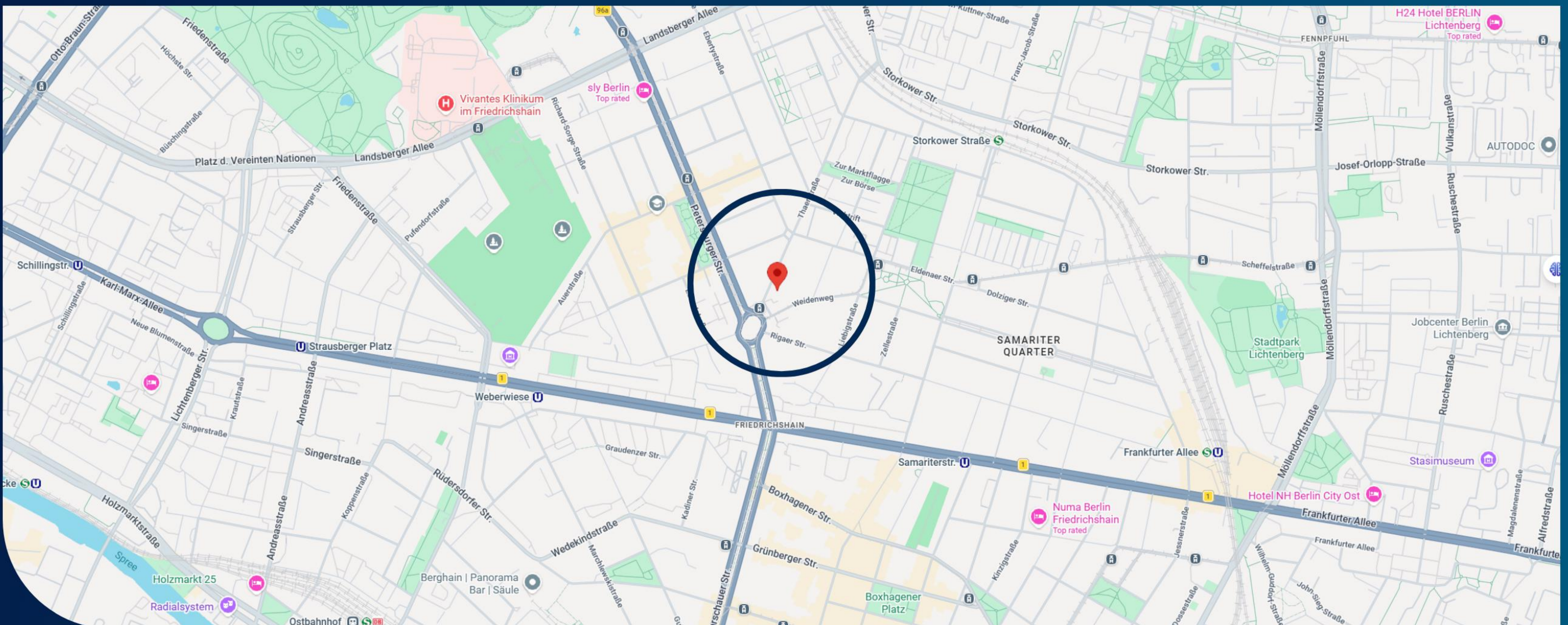




Herzlich willkommen im Bezirk Friedrichshain – einem der begehrtesten und dynamischsten Stadtteile im Herzen der Hauptstadt. Obwohl zentral gelegen und über eine herausragende Infrastruktur verfügend, bietet der Wohnstandort in der Thaerstraße eine einzigartige Balance aus urbanem Lebensgefühl, naturnahen Rückzugsorten und ruhiger Wohnatmosphäre.

Bei der Versorgung des täglichen Bedarfs bleiben dank der Fülle an nahegelegenen Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten sowie großen Shoppingzentren keine Wünsche offen. Charmante Cafés und internationale Restaurants in den angrenzenden Kiezen sorgen jeden Tag für ein vielfältiges kulinarisches Erlebnis. Darüber hinaus besticht Friedrichshain auch durch sein reichhaltiges Kulturangebot sowie eines der lebendigsten Nachtleben Berlins mit einer Vielzahl an Bars und Clubs. Eine Vielzahl an innerstädtischen Parks und Grünanlagen im direkten Umfeld lädt zudem zur aktiven Freizeitgestaltung und Naherholung im städtischen Raum ein.

Dank der zentralen Lage, der nahegelegenen B1 und B96a sowie der ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sind die facettenreichen Stadtbezirke der Hauptstadt mit ihren zahllosen Sehenswürdigkeiten, Einkaufszentren und kulturellen Angeboten sowie das Umland mit all seinen Naherholungsgebieten und Ausflugszielen schnell und bequem zu erreichen.



TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

- + Geldautomat, Postfiliale, E-Auto-Ladestation, Tankstelle 0,3 - 1,0 km
- + Gewerbegebiet Hermann-Blankenstein-Straße (u.a. Apotheke, Fressnapf XXL, Kaufland, Rewe, Toom Baumarkt, Zweirad Stadler) 0,6 - 1,3 km
- + Frische Paradies 1,3 km
- + Boxhagener Platz mit Wochen- und Trödelmarkt 1,3 km
- + East Side Mall (über 100 Shops & Restaurant, u.a. Drogerie Müller, H&M, Jack & Jones, Media Markt, Rewe, Rituals) 1,7 km
- + Ring-Center (ca. 50 Shops, u.a. Aldi, Apotheke, Deichmann, dm, Edeka, Geldautomat, Kaufland, McPaper, MediMax, Telekom, Thalia, Vitalia) 1,8 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

- + Forckenbeckplatz mit Basketballfeld, Spielplatz und Tischtennisplatte 0,4 km
- + Blankensteinpark 0,6 km
- + Europasportpark (SSE, Schwimm- und Sprunghalle) 1,2 km
- + Volkspark Friedrichshain (Berlins ältester Park, Hippodrom mit Lauf- und Skaterstrecke, Beachvolleyballplätze, Kletterfelsen, Freiluftkino etc.) 1,4 km
- + Velodrom, Uber-Arena / Verti Music Hall (Musik- und Sportveranstaltungen), UCI Luxe 1,4 - 1,8 km

VERKEHRSANBINDUNG

- + Tramhaltestelle Bersarinplatz (M10) 0,1 km
- + B1, B96a 0,2 - 0,5 km
- + U Frankfurter Tor (U5, M10, 21, N5) 0,5 km
- + S Storkower Straße (S41, S42, S8, S85, 156, 240) 1,2 km
- + S Ostkreuz (u.a. Regionalverkehr, Ringbahn S41 & S42, S3, S5, S7, S75, S8, S85) 2,4 km





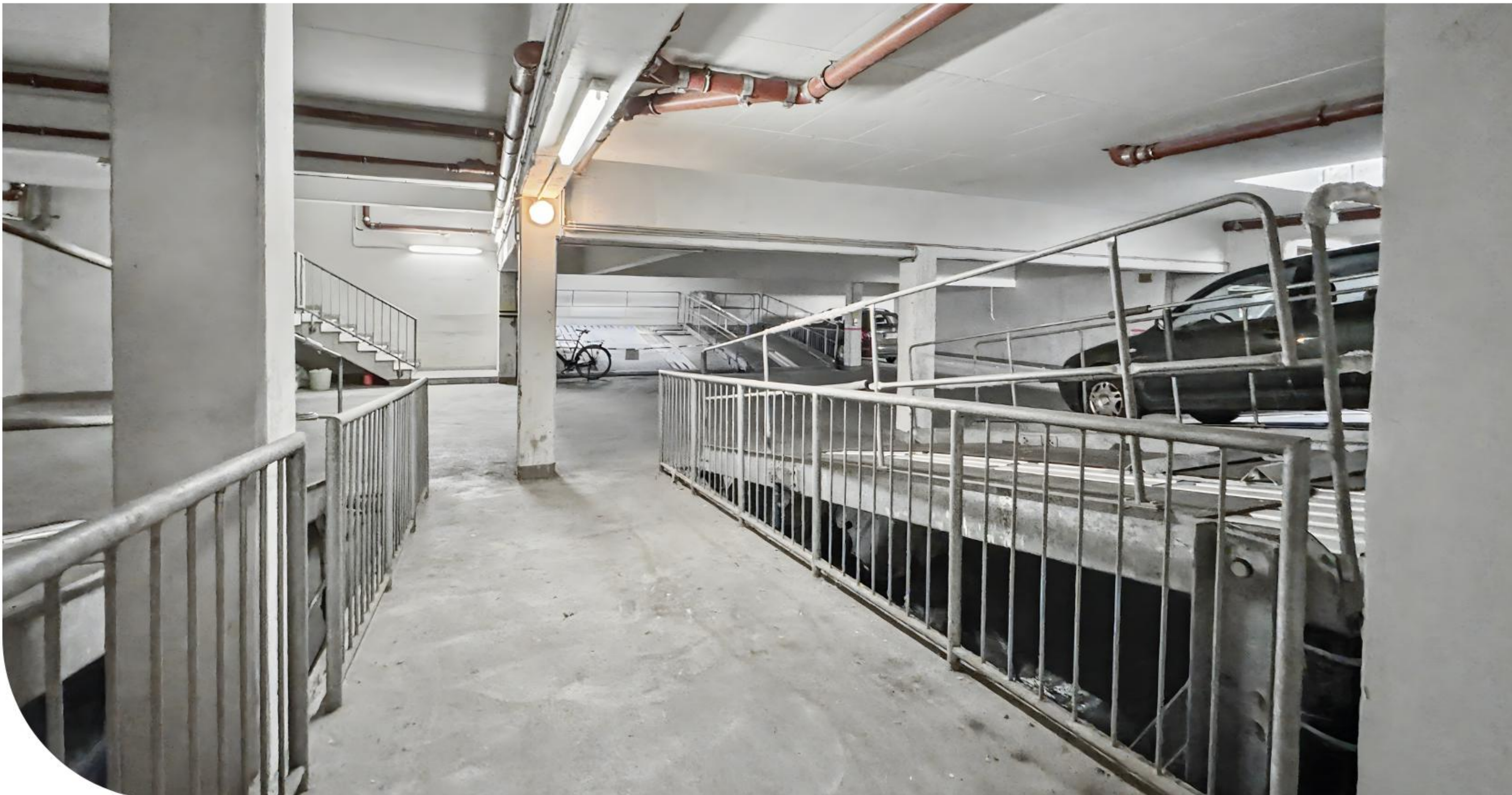
+ ca. 4,26 qm





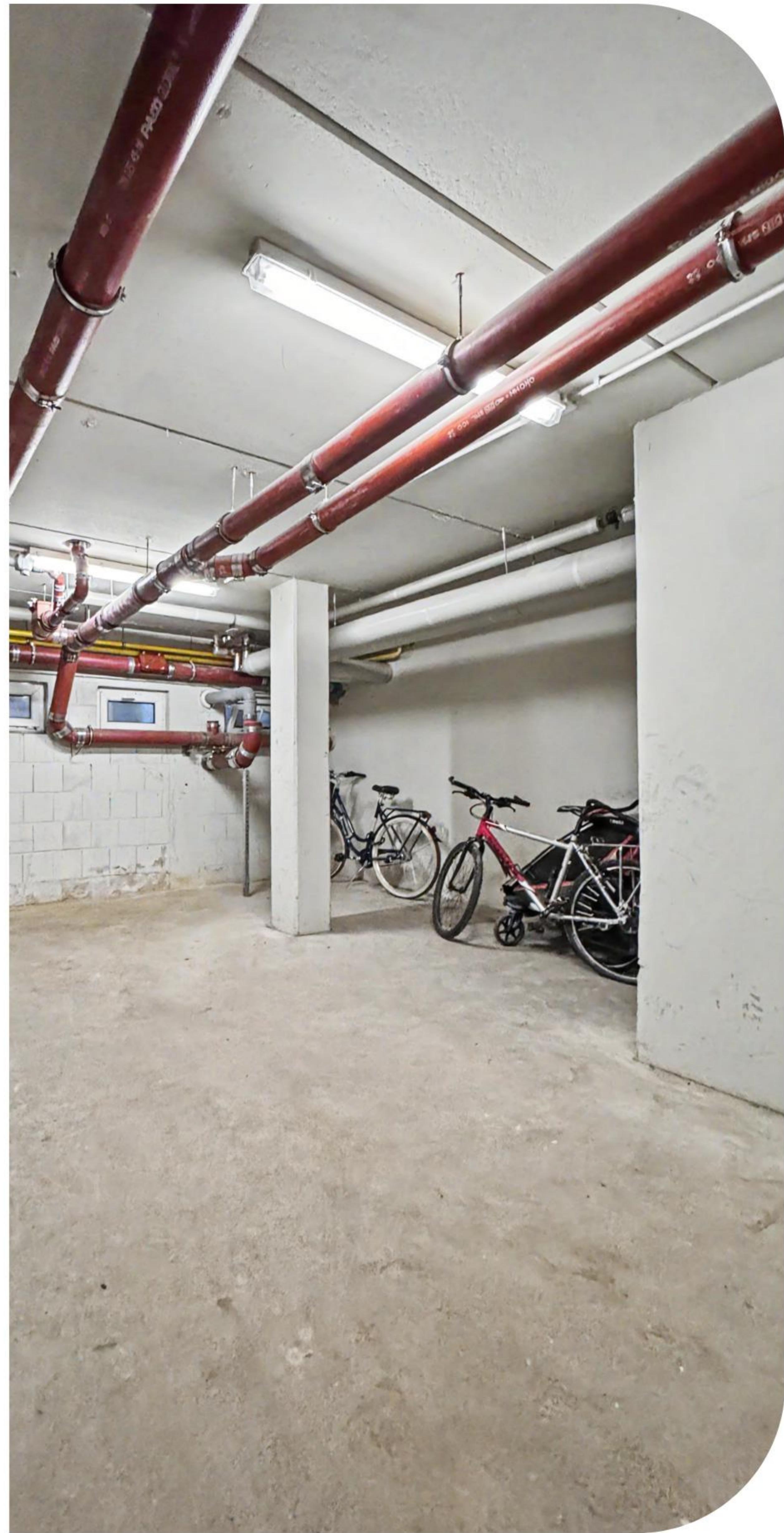
EINFAHRT TIEFGARAGE

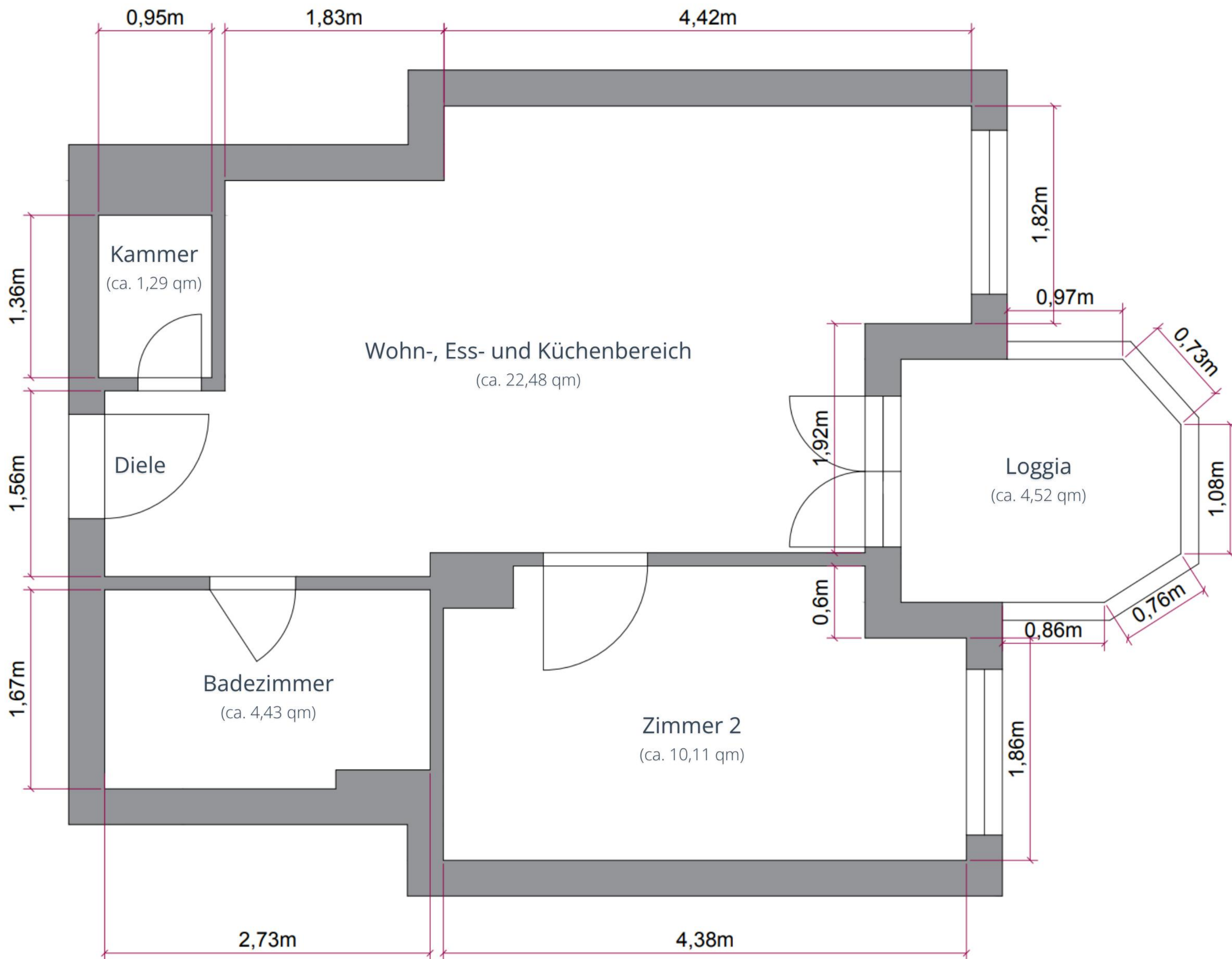




+ eigener
Tiefgaragenstellplatz
+ Duplexpark (unten)







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)