



## Berlin Burn-Out? Herzlich Willkommen in deinem Penthouse Upgrade mit 3 Stellplätzen!

📍 15344 Strausberg, Badstraße

**599.000,00 €**

Preis (3.237,84 € €/m<sup>2</sup>)

**ca. 185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**6**

Zimmer

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung macht keine lauten Versprechen. Sie ist einfach mit Präsenz, Größe und mit Atmosphäre einfach da. Außen charmant zurückhaltend, innen ein echtes Statement für Menschen, die nicht einfach nur wohnen wollen, sondern ihren Alltag bewusst auf ein anderes Niveau heben.

Im zweiten Obergeschoss eines kernsanierten Altbaus, der 2002 neu aufgebaut wurde, erstreckt sich diese außergewöhnliche 6-Zimmer-Wohnung über die gesamte Etage. Rund 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Balkone, zwei Bäder, zwei Kamine- und ein Raumgefühl, das nicht nach Etage, sondern nach eigener Welt klingt.

Schon beim Eintreten wird klar, hier wurde nicht einfach Fläche geschaffen. Hier wurde Wirkung erzeugt. Das Herzstück ist der rund 50 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich- offen, lichtdurchflutet, mit Kamin, Balkon und einem Blick auf den Straussee, der jeden Tag neu daran erinnert, dass Lage mehr sein kann als eine Adressangabe. Hier beginnt der Morgen nicht hektisch, sondern mit Licht auf dem Boden und einem Kaffee mit Weitblick. Hier enden Abende nicht nebenbei, sondern bei einem Glas Wein, Cocktails an der Bar, Billard- und Dartturnieren und guten Gesprächen mit Sonnenuntergang am Horizont. Die offene Küche fügt sich genauso ein, wie es bei einer Wohnung dieser Klasse sein sollte. Hochwertig, souverän, nicht verspielt, sondern stimmig.

Auch die restlichen Räume folgen keinem starren Muster, sondern bieten Spielraum für Menschen mit Anspruch. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Office, Ankleide, Gästezimmer oder ein separater Bereich für konzentriertes Arbeiten – alles ist möglich, ohne dass die Wohnung an Großzügigkeit verliert. Gerade für solvente Paare, moderne Familien oder Persönlichkeiten mit gehobenem beruflichem Alltag entsteht hier eine Wohnform, die gleichermaßen repräsentativ und privat funktioniert.

Besonders spannend sind die zwei individuell gestalteten Bäder, die fast wie zwei Charaktere wirken. Das eine mit frei stehender Wanne, Podest und einem Hauch Spa-Moment. Das andere warm, markant, mit gemauerter Dusche, besonderen Materialien und einem fast mediterranen Ausdruck. Beides kein Einheitsweiß. Sondern Räume mit Profil.

Dazu kommen zwei Zugänge- einer klassisch über das Treppenhaus, einer separat über die Außentreppe. Das ist nicht nur praktisch, sondern eröffnet Möglichkeiten: für ein Homeoffice mit Distanz zum Privatbereich, für ein Au-pair, für größere Kinder, für diskrete Mandantenbesuche oder ein kleines Gewerbe mit Stil.

## Immobilienmerkmale

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	2 Carports 1 Freiplatz
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 185 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	nach Vereinbarung
<b>Haustiere</b>	Ja

# Ausstattungsmerkmale

- Baujahr 1950 → komplette Kernsanierung 2002
- Etage: 2. OG von 3 (ohne Fahrstuhl)
- Wohnfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 6 flexibel veränderbar
- Wohn- & Essbereich: ca. 50 m<sup>2</sup> mit Kamin & Seeblick
- hochwertige Nobilia Einbauküche (2023 / ca.20.000 € Wert)
- Wohnungszugänge: 2 / alleiniges Sondernutzungsrecht für Außentreppe
- Bäder: 2– Hauptbad wird nach eigenen Vorstellungen des Käufers noch umgesetzt und durch Verkäufer bezahlt
- Balkone: 2 – einer mit direktem Blick zum See
- Kamine: 2
- Heizung: Fernwärme
- Fenster: 2-fach Kunststoff-Isolierverglasung
- Böden: Fliesen & Laminat
- Stellplätze inklusive: 2 Carport-Plätze + 1 Freiplatz
- Hausgemeinschaft: 4 Eigentümer Parteien, freundschaftlich & entspannt- ohne viel Bürokratieaufwand und eigen verwaltet
- Hausgeld: ca. 160 € monatlich
- Rücklagenstand: ca. 4.000 €
- Miteigentumsanteil 1/4 von 1.502 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Miteigentumsanteil 1/44 von Verkehrsfläche und Seeblick bei 1.218 m<sup>2</sup>
- keine Sonderumlagen beschlossen

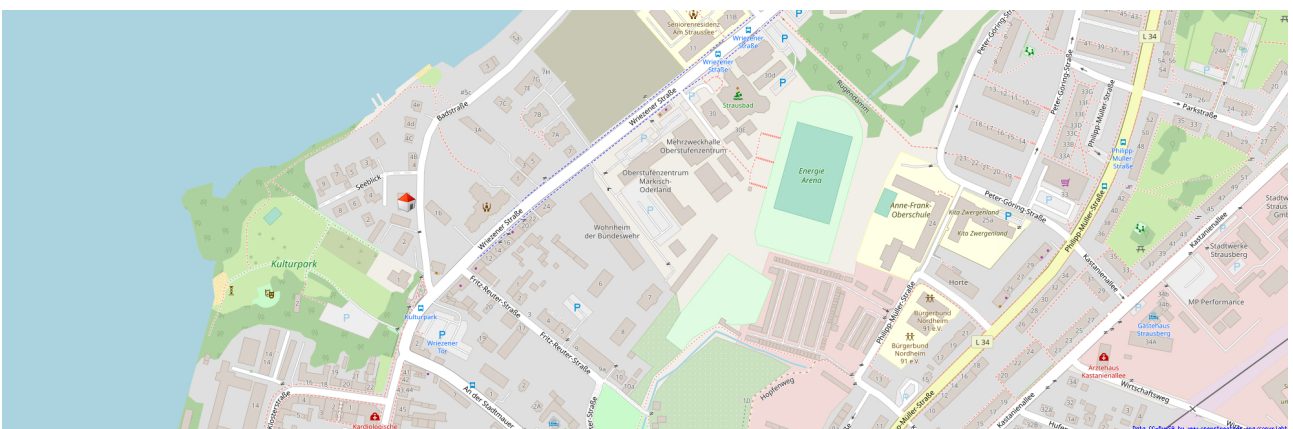
## Lagebeschreibung

Die Lage in Strausberg macht das Gesamtbild komplett. Wer hier lebt, entscheidet sich nicht gegen Berlin, sondern für eine bessere Balance. Der Straussee liegt fast vor der Tür, Wälder, Wege und Naturflächen am Kulturpark erweitern den Alltag ganz selbstverständlich. Kein Großstadtlärm, kein Zubetonieren, sondern ein natürlicher Postkartenblick. Und trotzdem: In wenigen Minuten bist du am S-Bahnhof, direkt auf dem Weg nach Berlin. Pendeln? Ja. Aber mit Stil – und mit Rückzugsort.

Die Nachbarschaft? Gewachsen, gepflegt, durchmischt – hier wohnen Menschen, die bleiben wollen. Familien mit Kindern, Kreative mit Weitblick, Ruhesuchende mit Geschmack. Die Wege zum Wochenmarkt, zum Bäcker oder zum nächsten Lieblingscafé sind kurz. Schulen, Kitas, Ärzte? Alles da, alles erreichbar. Und für alle, die gern draußen sind: Der Straussee, die umliegenden Wälder, Radwege und Naturpfade sind deine erweiterten Wohnräume.

Strausberg selbst ist sympathisch unaufgeregt – mit einer kleinen Altstadt, charmanten Boutiquen, ehrlichen Restaurants und einem kulturellen Mix, der mehr bietet, als man denkt. Die Verbindung nach Berlin ist komfortabel: Mit der S-Bahn bist du in rund 35 Minuten am Alexanderplatz. Mit dem Auto geht's über die B1 oder die A10 ebenfalls zügig in alle Richtungen.

Kurz: Wer hier wohnt, lebt bewusst. Nicht zwischen Betonwänden, sondern in einem Ort, der einem das gibt, was so viele suchen – aber selten finden: Ruhe mit Seeblick, Natur mit Struktur und ein Gefühl von Zuhause, das bleibt.



## Lagehinweise

Bildungseinrichtungen:

Grundschule – ca. 1,1 km

Gymnasium – ca. 1,1 km

Oberschule – ca. 0,9 km

Kinderbetreuung:

Kita – ca. 0,9 km

Einkaufsmöglichkeiten:

Netto – ca. 1,1 km

Lidl – ca. 2,0 km

EDEKA – ca. 3,4 km

REWE – ca. 7,2 km

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Strausberg Stadt (S5) – ca. 1,1 km

Bushaltestelle – ca. 0,1 km

Berlin Zentrum – ca. 39 km (ca. 35 Min. S-Bahn ab Strausberg Stadt)

Banken:

Sparkasse – ca. 3,3 km

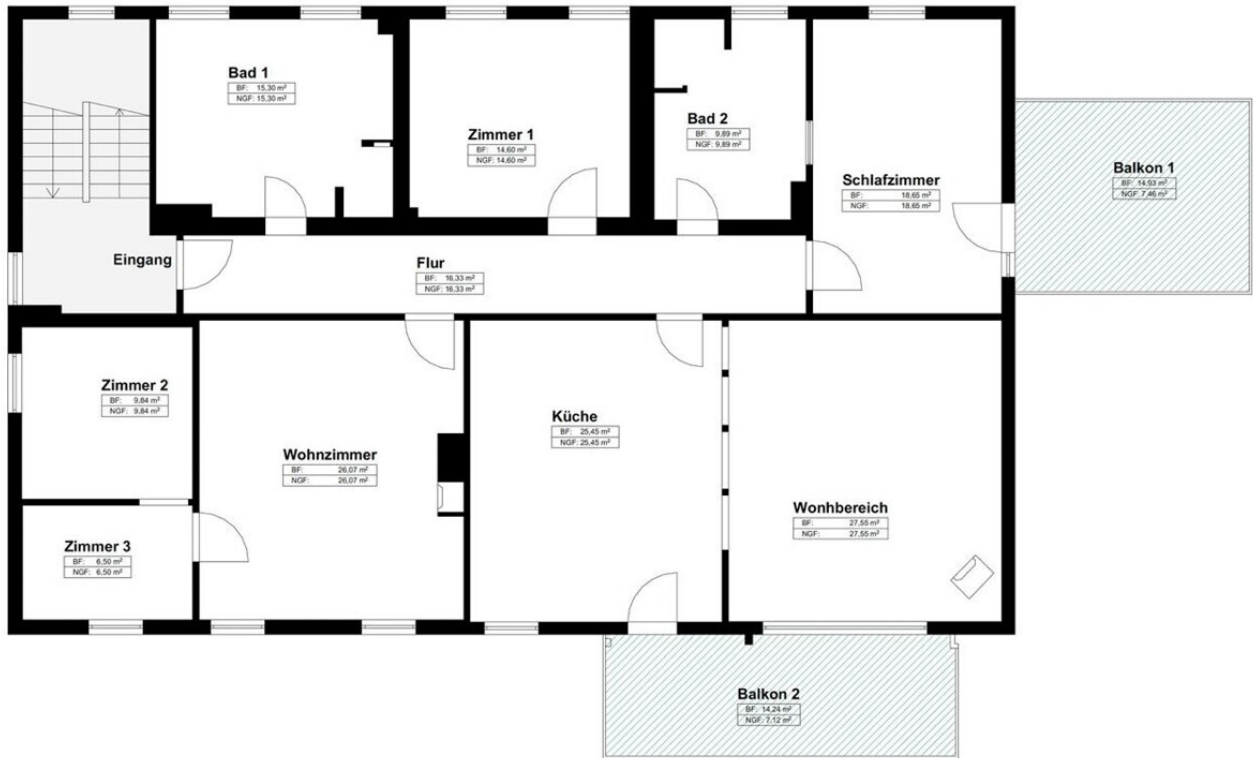
Volksbank – ca. 0,7 km

Freizeit & Erholung:

Straussee – ca. 0,2 km

Kulturpark - ca.0,1 km

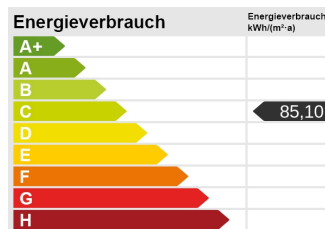
# Grundriss



Grundriss

# Energieausweis

<b>Baujahr</b>	1950
<b>Zustand</b>	Modernisiert
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	85,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	08.04.2036
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1990
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Jahr der letzten Modernisierung</b>	2026



## Rundgang durch die Immobilie



Eingangsbereich



Flur mit Blick zur Wohnungstür



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnbereich mit Blick zum Balkon



Wohnbereich mit Bar und Kamin



Moderne offene Küche



Moderne offene Küche.



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Blick zum Balkon



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 3



Badezimmer 1



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Balkon 1



Balkon 2 mit Seeblick



Balkon 2 mit Seeblick

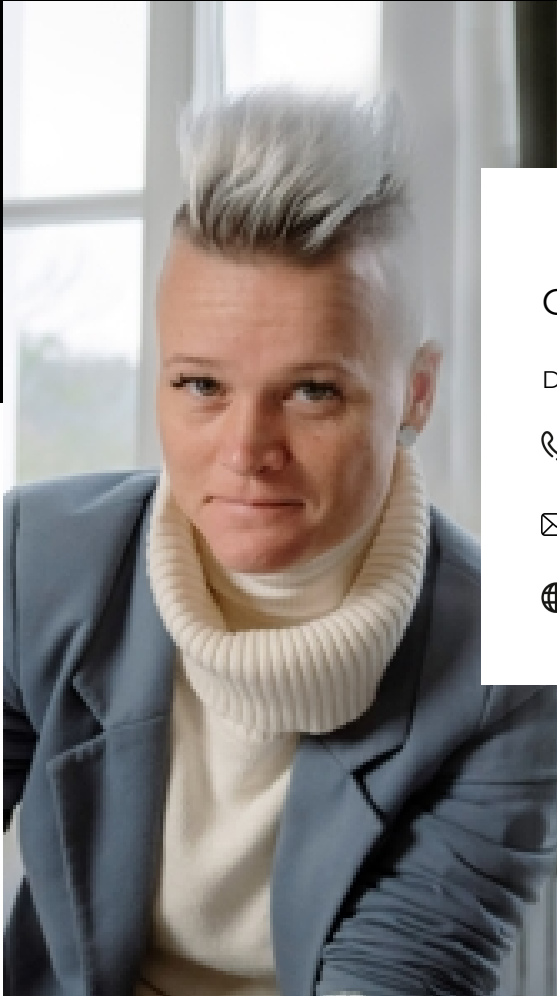


Objektansicht



Objektansicht

## Kontaktiere mich jederzeit



Carrie Breddin

Deine Ansprechpartnerin

☎ 0162 104 91 33

✉ info@dieimmobilienvisionaere.de

🌐 www.dieimmobilienvisionäre.de

### Beautiful Living GmbH

Die Immobilienvisionäre begleiten dich, so wie du es wahrscheinlich noch nie erlebt hast.

Mehr Infos und Einblicke unter: [www.dieimmobilienvisionäre.de](http://www.dieimmobilienvisionäre.de)

Dein Wunsch, mein Ziel, bald Realität 🏠