

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Erstbezug: Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Garten in Friedrichshain



Objekt-Nr. **OM-312843**

#### Wohnung

Vermietung: **2.520 € + NK**

Ansprechpartner:  
Shyam Bhat  
Mobil: 0176 43473047

Franz Mehring Platz 6  
10243 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                   |                       |                   |           |
|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------|
| Baujahr           | 2024                  | Übernahme         | sofort    |
| Etagen            | 5                     | Zustand           | Erstbezug |
| Zimmer            | 4,00                  | Schlafzimmer      | 3         |
| Wohnfläche        | 127,61 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 2         |
| Nutzfläche        | 127,61 m <sup>2</sup> | Etage             | 1. OG     |
| Summe Nebenkosten | 470 €                 | Tiefgaragenplätze | 30        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

English Version Below

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem nachhaltig errichteten Gebäude im trendigen Friedrichshain. Der offene Küchen- und Wohnbereich mit großen Fenstern schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Drei geräumige Schlafzimmer bieten viel Platz für Familien oder gemeinsames Wohnen. Zwei moderne Bäder mit Fußbodenheizung und zusätzlichen Handtuchwärmern sorgen für Komfort. Der großzügige Privatgarten und ein schöner Innenhof sind ein Highlight und laden zum Entspannen ein.

Die im 1. Stock gelegene Wohnung besticht durch ihre gehobene Ausstattung und kann sofort bezogen werden. Die Wohnung ist barrierefrei und kann bequem über einen Aufzug erreicht werden. Ein Kellerraum bietet Ihnen zudem einen praktischen Stauraum.

--

This spacious 4-room apartment covers 122 m<sup>2</sup> of living space and is located in a sustainably built building in trendy Friedrichshain. The open kitchen and living area with large windows creates a bright and friendly atmosphere. Three spacious bedrooms offer plenty of space for families or shared living. Two modern bathrooms with underfloor heating and additional towel warmers ensure comfort. The spacious private garden and a beautiful courtyard are a highlight that invite you to relax.

This apartment, which is on the 1st floor, impresses with its upscale interior and can be moved into immediately. The apartment is barrier-free and can be easily reached via an elevator. A basement room also offers you practical storage space.

## Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Zwei moderne Badezimmer mit Dusche
- Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche (in Kürze installiert)
- Großer privater Garten
- Kellerraum
- Geschlossener Parkplatz für Fahrräder und Kinderwagen
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz (separater Vertrag)

Amenities:

- High-quality parquet flooring
- Underfloor heating
- Two modern bathrooms with shower
- Open kitchen with high-quality fitted kitchen (to be installed soon)
- Large private garden
- Cellar room
- Enclosed parking for bicycles and strollers
- Underground parking space (separate contract)

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Fahrstuhl

## Lage

Die Wohnung befindet sich im lebendigen Bezirk Friedrichshain, der für seine kreative Szene, sein vielfältiges kulturelles Angebot und seine zahlreichen Cafés, Restaurants und Bars bekannt ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile. Der nahe gelegene Volkspark Friedrichshain und die Spree bieten eine hohe Lebensqualität und ein breites Freizeitangebot. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte und Ärzte sind fußläufig zu erreichen. Außerdem gibt es verschiedene Grünflächen und Parks, Bars, Fitnessstudios, Modegeschäfte und zwei Buchhandlungen. Der neue Amazon-Tower, Zalando, SumUp und viele andere Tech-Hubs befinden sich im Umkreis von 500 m.

--

**Location:**

The apartment is located in the lively district of Friedrichshain, known for its creative scene, diverse cultural offerings and numerous cafes, restaurants and bars. The excellent connection to public transport (underground, S-Bahn, tram) allows quick access to the city center and other parts of the city. The nearby Volkspark Friedrichshain and the Spree offer a high quality of life and a wide range of leisure activities. Schools, kindergartens and shops are nearby. You can reach several restaurants, bakeries, cafes, supermarkets and doctors on foot. There are also various green spaces and parks, bars, fitness studios, fashion stores and two bookstores. The new Amazon tower, Zalando, SumUp and many other tech hubs are within the 500m radius.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

THE-FRANZ.COM



10 | THE-FRANZ.COM



## WE 3.1.04

BARRIEREFREI / BARRIER-FREE

NUTZFLÄCHE: 127,61 QM / WOHNFLÄCHE: 121,71 QM  
ZIMMER: 4 / ETAGE: 1. OG

|                             |          |                                    |          |                           |          |
|-----------------------------|----------|------------------------------------|----------|---------------------------|----------|
| DIELE / HALLWAY .....       | 8,25 QM  | SCHLAFEN 1 / SLEEPING ROOM 1 ..... | 17,84 QM | BAD 1 / BATHROOM 1 .....  | 8,54 QM  |
| FLUR / CORRIDOR .....       | 3,16 QM  | SCHLAFEN 2 / SLEEPING ROOM 2 ..... | 14,39 QM | BAD 2 / BATHROOM 2 .....  | 4,39 QM  |
| FOYER / FOYER .....         | 7,39 QM  | SCHLAFEN 3 / SLEEPING ROOM 3 ..... | 14,07 QM | TERRASSE / TERRACE* ..... | 11,80 QM |
| WOHNEN/ESSEN/KÜCHE .....    |          |                                    |          |                           |          |
| LIVING/DINING/KITCHEN ..... | 39,78 QM |                                    |          |                           |          |

\* LOGGIEN, TERRASSEN UND BALKONE WURDEN MIT 50% DER NUTZFLÄCHE IN DIE WOHNFLÄCHE EINGERECHNET. PLÄNE SIND NICHT MASSSTABGETREU.  
\* LOGGIAS, TERRACES AND BALCONIES WERE INCLUDED IN THE LIVING SPACE WITH 50% OF THE USABLE AREA. PLANS ARE NOT TO SCALE.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



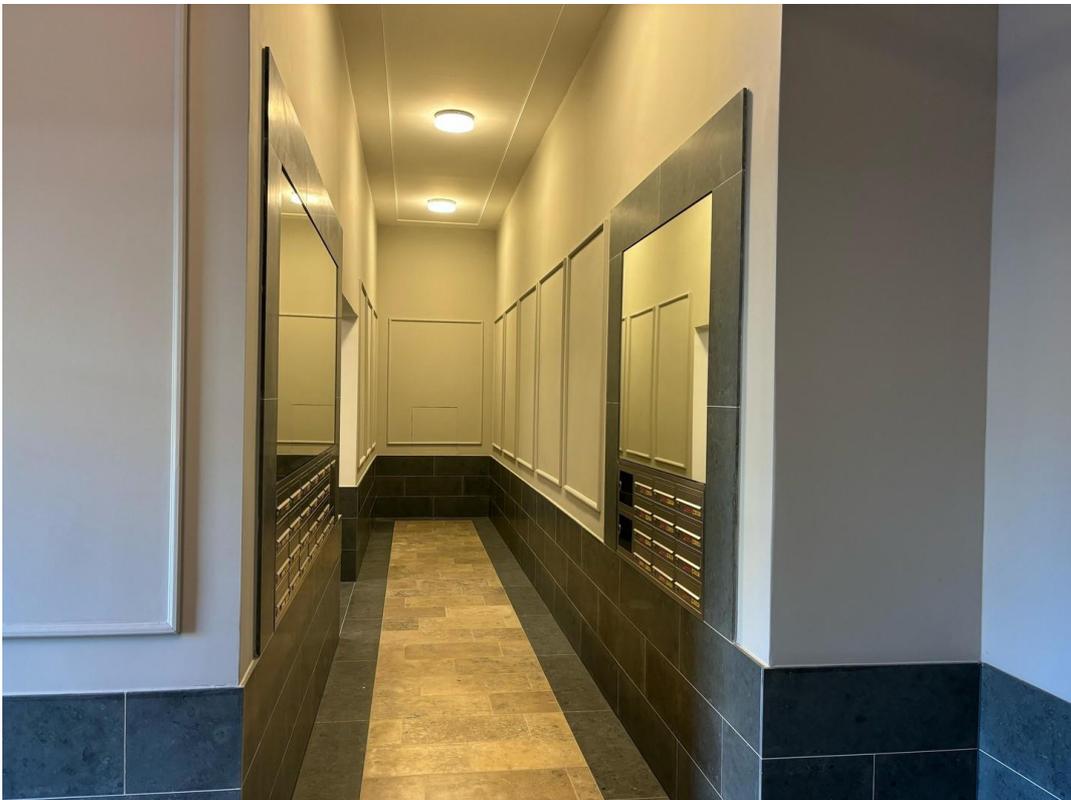
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

THE-FRANZ.COM



10 | THE-FRANZ.COM



## WE 3.1.04

BARRIEREFREI / BARRIER-FREE

NUTZFLÄCHE: 127,61 QM / WOHNFLÄCHE: 121,71 QM  
ZIMMER: 4 / ETAGE: 1. OG

|                             |          |                                    |          |                           |          |
|-----------------------------|----------|------------------------------------|----------|---------------------------|----------|
| DIELE / HALLWAY .....       | 8,25 QM  | SCHLAFEN 1 / SLEEPING ROOM 1 ..... | 17,84 QM | BAD 1 / BATHROOM 1 .....  | 8,54 QM  |
| FLUR / CORRIDOR .....       | 3,16 QM  | SCHLAFEN 2 / SLEEPING ROOM 2 ..... | 14,39 QM | BAD 2 / BATHROOM 2 .....  | 4,39 QM  |
| FOYER / FOYER .....         | 7,39 QM  | SCHLAFEN 3 / SLEEPING ROOM 3 ..... | 14,07 QM | TERRASSE / TERRACE* ..... | 11,80 QM |
| WOHNEN/ESSEN/KÜCHE .....    |          |                                    |          |                           |          |
| LIVING/DINING/KITCHEN ..... | 39,78 QM |                                    |          |                           |          |

\* LOGGIAS, TERRASSEN UND BALKONE WURDEN MIT 50% DER NUTZFLÄCHE IN DIE WOHNFLÄCHE EINGERECHNET. PLÄNE SIND NICHT MASSSTABGETREU.  
\* LOGGIAS, TERRACES AND BALCONIES WERE INCLUDED IN THE LIVING SPACE WITH 50% OF THE USABLE AREA. PLANS ARE NOT TO SCALE.