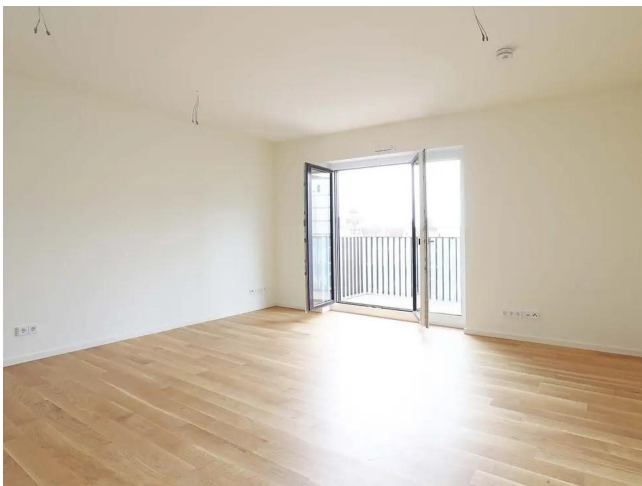


# Exposé

## Terrassenwohnung in Berlin

**Erstbezug: lichtdurchflutete Traumwohnung mit herrlichem Ausblick und Westbalkon - für Paare**



Objekt-Nr. **OM-314049**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.499 € + NK**

Ansprechpartner:  
Göksen Trompeter  
Mobil: 0699 14184842

Friedenauer Höhe 23a  
12159 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	09.10.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	59,43 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	249 €	Etage	4. OG
Heizkosten	60 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	309 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung, die Sie im Erstbezug mieten, ist ab dem 09.10.2024 bezugsbereit und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in bester Lage von Friedenau, direkt am ruhigen Lauterplatz, fußläufig zur S-Bahnstation Innsbrucker Platz und dem U- und S-Bhf. Bundesplatz.

Genießen Sie die West-Ausrichtung des Balkons mit einem traumhaften Weitblick über das Viertel. Der durchdachte und kompakte Grundriss der Wohnung wird durch eine hochwertige Einbauküche ideal ergänzt. Ein Lift ermöglicht die barrierefreie Erschließung jeder Etage, inklusive der Tiefgarage. Hier haben Sie die Möglichkeit, einen eigenen Tiefgaragen-Stellplatz (optional) zu nutzen oder von den zahlreichen Fahrradstellplätzen zu profitieren.

Der großzügige Flur, ausgestattet mit maßgefertigten Einbauschränken, bietet viel Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in zwei lichtdurchflutete Zimmer, die höchsten Wohnkomfort versprechen. Ein stilvoll gestaltetes Duschbad rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

Diese Wohnung vereint modernen Stil mit funktionaler Eleganz – perfekt für alle, die Wert auf Qualität und eine ruhige, zentrale Lage legen.

- \* Lichte Raumhöhe von ca. 2,70 m
- \* Moderne Einbauküche mit Standkühlschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen und Dunstabzugshaube
- \* Bodentiefe Fenster für viel Licht
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* Echtholz-Dielenparkett
- \* Türen mit verdeckt liegendem Bandsystem
- \* Balkon mit Bankirai-Dielen
- \* Rainshower-Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung
- \* Großformatige Fliesen und Spiegel im Badezimmer
- \* Optionaler Tiefgaragen-Stellplatz für 160 € im monatlich
- \* Eigenes Kellerabteil

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Folgende Bewerbungsunterlagen sind erbeten: Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate, eine aktuelle Schufa-Auskunft, eine Vormieterbestätigung, eine Kopie des Personalausweises und eine Mieterselbstauskunft.

## Lage

Ein neues Stück Berlin mit grünen, parkähnlich angelegten Flächen, offen für Austausch und Nachbarschaft, für Arbeit und Entspannung, Gastronomie und Einzelhandel, für viel Freiraum auf einem 50.000 Quadratmeter großen, autofreien Areal

– das ist die Friedenauer Höhe und gleichzeitig die Adresse der angebotenen Wohnung .

Zwischen der Handjerystraße im Westen und der im Osten gelegenen Hauptstraße sind neue Wege entstanden, umgeben von parkähnlich angelegten, öffentlichen Flächen mit Kinderspielplatz, Rasen, Pflanzbeeten, Hecken und Bäumen, Ruhegarten und Quartiersplätzen.

Ein lebenswerter Ort inmitten der Metropole mit einem fußläufig entfernten EDEKA Markt sowie weitere Supermärkte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs. Der Mix macht es: alt eingesessene Buchläden, Galerien, Restaurants und Cafés, Bioläden und Tortenmanufakturen, Kinderboutiquen, Vintageläden und Weinhandlungen einerseits, aber auch die beiden bedeutendsten Shoppingmeilen Westberlins, der Kurfürstendamm und die Schlossstraße, sind ganz nah und komfortabel zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Hausansicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Einbauschränk



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Visualisierung Küche

# Exposé - Galerie



Foyer

# Exposé - Grundrisse



**MARLENE  
UND  
DIETRICH**

**INSTONE  
REAL  
ESTATE**



**OFB**  
Projektentwicklung

Treppenhaus B, 4. OG  
**Wohnung 58 (B4-W058)**



Lageplan

Raum	Wohnfläche
Wohnen/Essen/Küche	24,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,70 m <sup>2</sup>
Bad	6,97 m <sup>2</sup>
Flur	9,12 m <sup>2</sup>
Ab-Nische	1,43 m <sup>2</sup>
Balkon (4,72m <sup>2</sup> )	2,36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>59,43 m<sup>2</sup></b>