

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Stuckaltbau & Dielen, moderne Einbauküche & Traum-Bad (Erstbezug nach Sanierung)



Objekt-Nr. **OM-315008**

#### Wohnung

Vermietung: **1.990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Emek

10243 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1876	Mietsicherheit	5.970 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	164 €	Etage	1. OG
Heizkosten	206 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete drei-Zimmer-Traumwohnung mit Stuck, breiten Holzdielen, moderner Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und elegantem, modernen Badezimmer mit begehrter Rain-Dusche. Dies ist die Erstvermietung nach Komplettsanierung.

Die hochwertige Einbauküche verfügt über neue Siemens- und Bosch-Geräte (Energieeffizienzklasse A).

Das topmoderne elegante Badezimmer ist mit großen, grauen Kacheln gefliest und verfügt über eine begehrte Rain-Dusche, beheizten Handtuchhalter und weitere festgebaute Handtuchhalter für mehr Komfort, hochwertigen dreitürigen Spiegelschrank und doppeltes Waschbecken, mit Unterschrank und großen Schubladenfächern.

An alle Fenster sind dezente Jalousien angepasst, an die Balkonfenster moderne Plissees, so dass Sie sich nicht um das Anbringen von Gardinen o.ä. kümmern müssen.

Zudem verfügt die Wohnung über einen geräumigen eigenen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, und genug Platz zum Lagern etc.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock des Vorderhauses eines gepflegten Altbaugebäudes mit Aufzug. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil, das mitvermietet wird. Im Innenhof des Gebäudes befindet sich u.a. ein Fahrradabstellplatz. Das Gebäude verfügt über eine moderne Klingelanlage mit Schließfunktion.

-Bei den angegebenen Heiz-/Warmwasserkosten handelt es sich um den Verbrauchswert für einen 3-Personenhaushalt.-

## Ausstattung

Die helle Wohnung verfügt über Stuckdecke (3 m +) und hohe Fenster, sowie abgezogene alten Dielen, behandelt mit Naturlack.

Bei der Küche handelt es sich um eine geräumige Wohnküche mit eleganter, moderne Einbauküche. Die Wohnküche bietet alles, was man für komfortables Kochen benötigt. Sie verfügt über hochwertige Einbaugeräte von Bosch/Siemens. Alle Geräte haben die Energieeffizienzklasse A und sind besonders leise.

Die Einbauküche besteht aus einem hochwertigen modernen Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube, Backofen mit Umluft-Grillfunktionen, eingebauter Mikrowelle und großem, hochwertigen Kühlschranks (2 m). Die zahlreichen breiten Schubfächer und ein Meter hohen Oberschränke bieten extra viel Stauraum in der Küche.

Das moderne Badezimmer, gefliest mit matten, großen grauen Kacheln, ist vollkommen neu gestaltet und verfügt über eine begehrte Rain-Dusche und Glasfront, hochwertigem Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung und Badezimmermöbeln mit großen Schubfächern, eingebauten Handtuchhaltern sowie beheizten Handtuchhalter. Beleuchtet wird das Bad durch eingebaute Deckenspots.

Der Hauswirtschaftsraum befindet sich innerhalb der Wohnung und verfügt über Wasser- und Stromanschluss für Waschmaschine und Trockner und weiteren Stauraum für Regale/Schrank.

Der große Balkon ist sowohl über ein Schlafzimmer als auch die Küche zu erreichen und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten im Sommer.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Notwendige Dokumente:

- Kopie des Ausweisdokuments,
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate,
- Beschäftigungsnachweis,
- Schufa-Auskunft,
- Nachweis der Mietschuldenfreiheit.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße unterhalb der Erholungsoase Volkspark Friedrichshain. Die attraktive Wohnlage ist begehrt bei allen, die eine gut angebundene, zentrale Lage in Berlin mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und lebendigen Stadtleben suchen.

Der Wohnort bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafes und Dienstleistungsangeboten in direkter Nähe.

Das populäre Bötzw-Viertel und der Boxhagener Platz sind in Laufweite und laden zum Verweilen ein.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem mehrere Schulen, Kindergärten und schöne öffentliche Kinderspielflächen.

Es bestehen hervorragende ÖPNV-Anbindungen. Mehrere Straßenbahnlinien fahren 400 m entfernt vom Platz der Vereinten Nationen. U-Bahnstation Strausberger Platz (Linie U5) ist ebenfalls lediglich 400 m entfernt.

Vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle. In 4 Minuten ist man mit dem Bus am Ostbahnhof von wo verschiedene S-Bahnen und Fernverkehrszüge, inklusive Zug zum BER-Flughafen erreichbar sind. Ringbahnanschluss besteht über die Landsberger Allee.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche

# Exposé - Galerie



Doppelwaschbecken + Schubladen



Stuckdecke im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



Begehbare Rain-Dusche

# Exposé - Galerie



Wohnküche mit EBK



Siemen/Boschgeräte

# Exposé - Galerie



Siemens Spülmaschine



Balkonzugang Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Balkonzugang

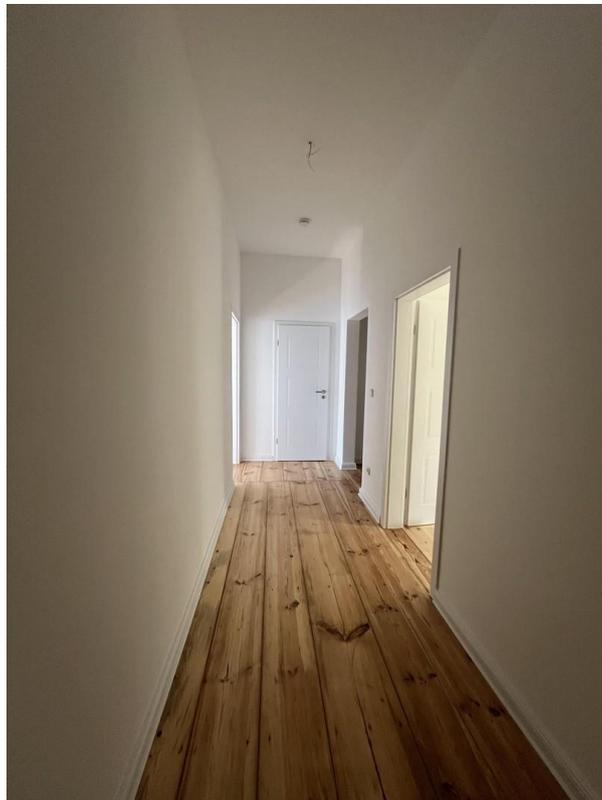


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Großer Balkon



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Gegensprechanlage

# Exposé - Galerie



Freier Ausblick aus Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

