

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Erstbezug nach Sanierung: Stuckaltbau & Dielen,  
moderne Einbauküche & Traum-Bad beim Volkspark**



Objekt-Nr. OM-315008

### Wohnung

Vermietung: **2.175 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Emek

10243 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1876	Mietsicherheit	6.750 €
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	350 €	Etage	1. OG
Heizkosten	206 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie bei diesem Angebot, dass die Wohnung auf zwei Jahre befristet vermietet wird.

This is the first occupancy after complete modernisation. The light-filled apartment has a high-end fitted kitchen and bathroom with walk-in rain shower, hardwood floors, high and stucco ceilings (3 m +) and large balcony.

Es handelt sich um eine lichtdurchflutete, helle, drei-Zimmer-Traumwohnung mit Stuck, breitem Holzdielenfußboden, Balkon und hochwertiger, eleganter Einbauküche. Dies ist die Erstvermietung nach Komplettsanierung, alles ist vollkommen neu.

Die hochwertige Einbauküche verfügt über neue Siemens- und Boschgeräte (Energieeffizienzklasse A). Das topmodernem elegante Badezimmer mit großen, grauen Kacheln, verfügt über eine begehbare 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 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.

## Ausstattung

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

Alle Fenster verfügen über speziell angefertigte Jalousien, an den Balkonfenstern sind moderne Plissees angebracht.

Bei der Küche handelt es sich um eine geräumige Wohnküche mit eleganter, moderne Einbauküche. Die Einbauküche ist vollkommen neu. Sie verfügt über hochwertige Einbaugeräte von Bosch/Siemens. Alle Geräte haben die Energie-Effizienzklasse A und sind besonders leise.

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

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

Der separate und geflieste Hauswirtschaftsraum befindet sich innerhalb der Wohnung und verfügt über Wasser- und Stromanschluss für Waschmaschine und Trockner und weiteren Stauraum für Regale o.ä.

Der große Balkon ist sowohl über ein Schlafzimmer als auch die Küche zu erreichen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Notwendige Dokumente: 3 Monatsmieten Kaution, Schufa-Auskunft, Gehaltsnachweise.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentrale Lage, in einer ruhigen Seitenstraße unterhalb der Erholungsoase Volkspark Friedrichshain.

In unmittelbarer Umgebung der Wohnung befinden sich zahlreiche Restaurants und Cafes sowie gute Einkaufsmöglichkeiten. Das populäre Bötzow-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 Kinderspielplätze.

Es bestehen hervorragende ÖPNV-Anbindungen. Mehrere Straßenbahnlinien fahren ca. 400m entfernt von 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Doppelwaschbecken + Schubladen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



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

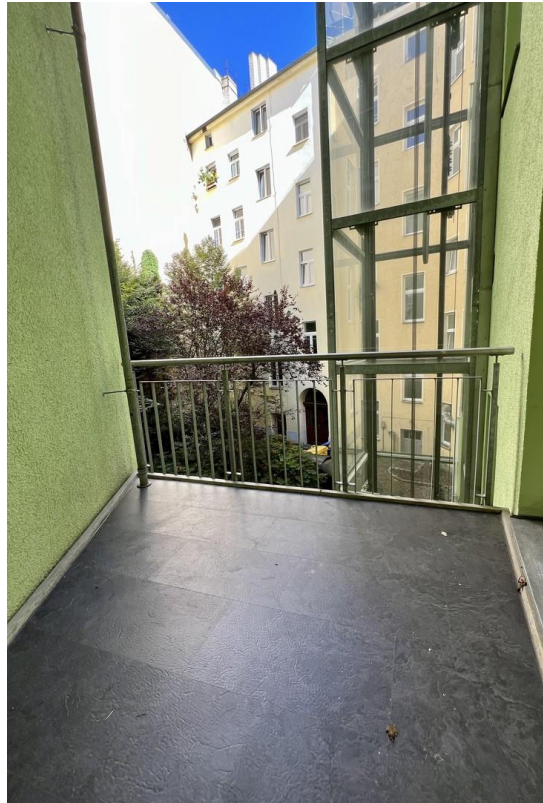


Schlafzimmer2 mit Balkonzugang

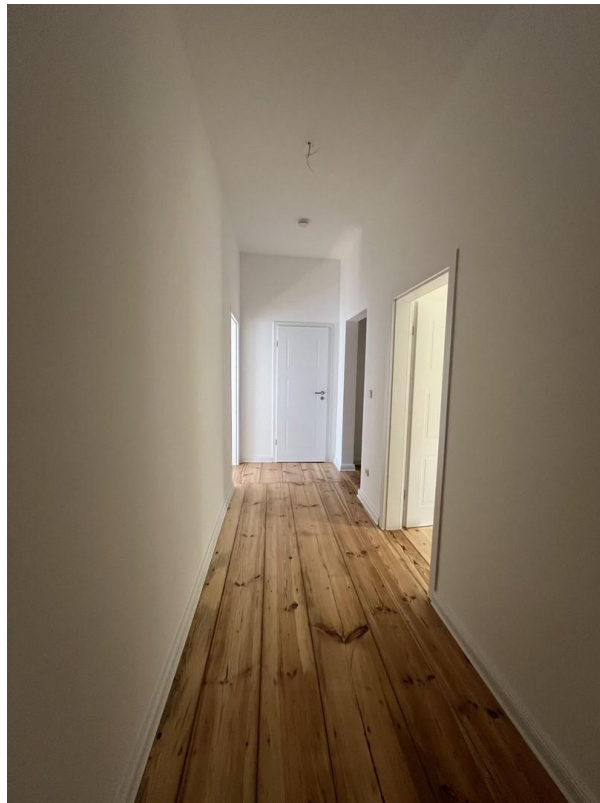


Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Großer Balkon



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie

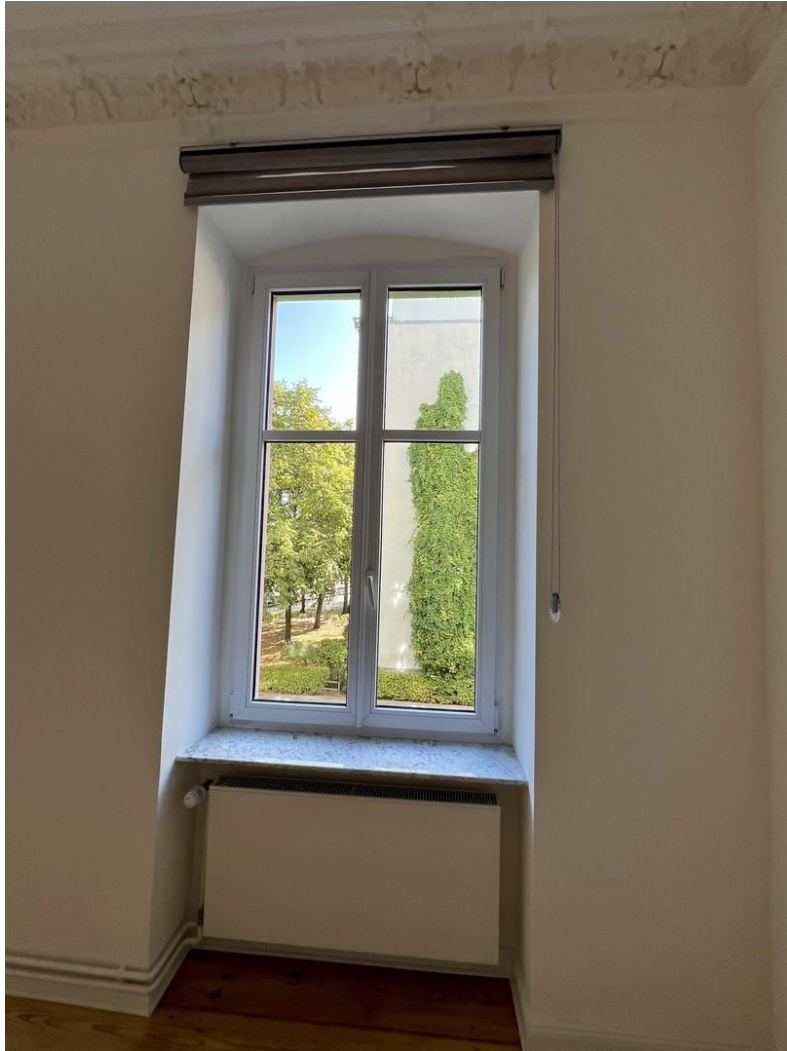


Wohnungsflur



Gegensprechanlage

# Exposé - Galerie



Freier Ausblick aus Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

