

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Möblierte Wohnung mit Loggia und Seeblick zunächst bis Dezember 2025



Objekt-Nr. **OM-317438**

#### Wohnung

Vermietung: **1.982 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Arndt

Hauptstr. 5  
10317 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	396 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich auf der 4. Etage in einem 1997 errichteten Neubau und ist über einen Fahrstuhl oder das gepflegte Treppenhaus erreichbar.

Sie verfügt über zwei etwa gleich große Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Wintergarten und Loggia. Das Wohnzimmer, das etwas größere Schlafzimmer und die Loggia liegen ruhig zum Rummelsburger See hinaus. Hier blickt man direkt auf das nördliche Ufer der Halbinsel Stralau. Die restlichen Räume orientieren sich zur Straße.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2022 grundlegend saniert. In allen Wohnräumen wurde hochwertiges Parkett verlegt, die Wände gespachtelt, neue Türrahmen und Innentüren eingebaut sowie eine neue Einbauküche mit Markengeräten von Siemens installiert. Zudem wurde 2023 das Bad aufwendig kernsaniert.

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- voll möbliert (siehe Fotos)
- neue Einbauküche mit Induktionsherd, Geschirrspüler, Waschmaschine, großem Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank
- neues Badezimmer mit Dusche, Einbauspiegelschrank sowie Badewanne
- geräumiges Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick auf den Rummelsburger See
- daran anschließende Loggia in leichter Süd-West-Ausrichtung mit Außenmöbel und Markise
- zwei in etwa gleich große Schlafzimmer
- mit benutzbarer Keller; der Großteil ist allerdings mit unseren hinterbliebenen Habseligkeiten belegt

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wir vermieten unsere Eigentumswohnung, da wir uns berufsbedingt bis Ende 2025 in München aufhalten. Sie ist ab dem 01.11.2024 verfügbar und kann zunächst bis zum 31.12.2025 angemietet werden, mindestens aber über einen Zeitraum von 6 Monaten. Eine Verlängerung des Mietvertrages über Dezember 2025 hinaus hängt davon ab, ob wir die Wohnung ab Januar 2026 selbst benötigen. Im Mietvertrag wird festgehalten, dass wir die Eigennutzung mit einer Frist von drei Monaten im Voraus mitteilen müssen.

Die Nebenkosten beinhalten die normalen, umlagefähigen Nebenkosten wie Kalt- / Warmwasser, Müllentsorgung und Grundsteuer. Zusätzlich sind aufgrund der befristeten Vermietung ebenfalls Kosten für Strom und Internet enthalten. Rundfunkgebühren sind hingegen selbst zu entrichten.

Natürlich wird eine Wohnungsgeberbestätigung ausgestellt, die zur Anmeldung beim Bürgeramt vorgezeigt werden kann.

Da wir die Wohnung mit viel Aufwand saniert haben und unsere Möbel mit vermieten, wird die Haustierhaltung von insbesondere Katzen und Hunden nicht gestattet.

Der aktuelle Mieter befindet sich in der Wohnung bis Ende Oktober. Besichtigungstermine können bereits stattfinden, müssen aber mit dem Mieter abgestimmt werden. Wir sind zu Anfang November selbst vor Ort und können Termine nach Bedarf vereinbaren.

## Lage

Die Wohnung befindet sich direkt an der Rummelsburger Bucht. Hier profitiert man von der Nähe zum quirligen Friedrichshain und der etwas abgeschiedenen Lage an der Bucht, bei bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Berliner Innenstadt mitsamt Alexanderplatz, Friedrichstr., Hauptbahnhof, Zoologischer Garten und Charlottenburg ist über die S-Bahnstation "Rummelsburg" (S3) sehr gut direkt erreichbar. Die Station ist lediglich 3 Gehminuten entfernt und der Bahnhof Ostkreuz etwa 10 Minuten. Am Ostkreuz besteht Anbindung in alle Richtungen (Stadt- sowie Ringbahn). Dazu halten hier diverse Regionalbahnen inkl. dem Flughafenexpress.

Die Tramlinie M21 hält quasi direkt vor der Haustür und binnen weniger Stationen befindet man sich Friedrichshainer Simon-Dach-Kiez.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

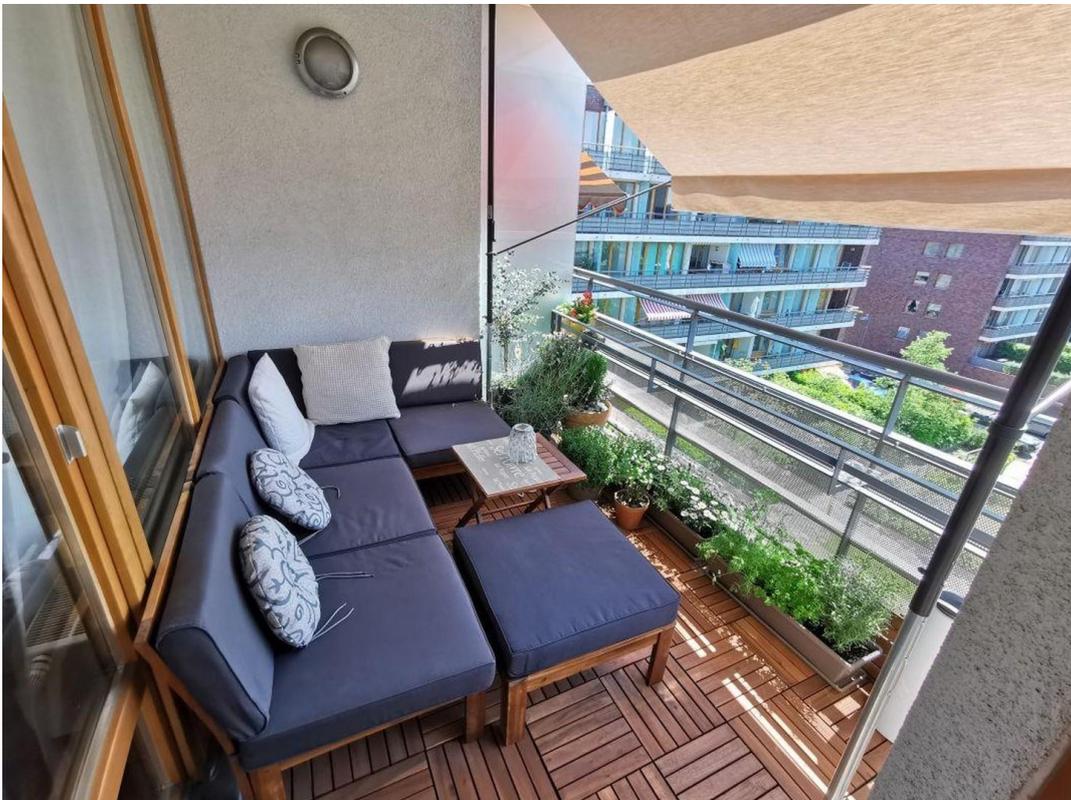


Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste- / Arbeitszimmer



Gäste- / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste- / Arbeitszimmer

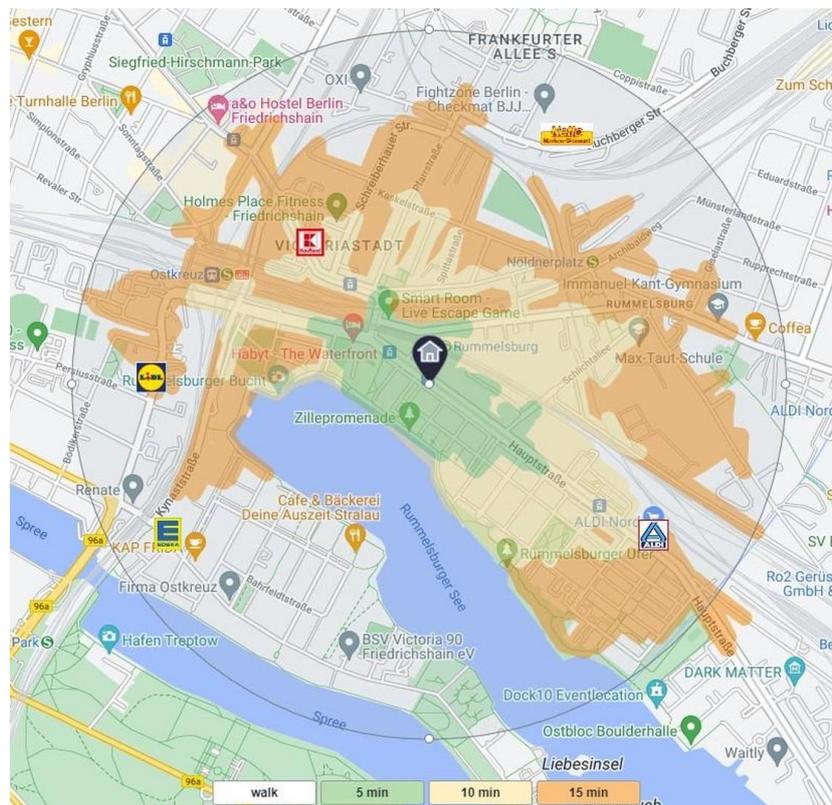


Bad

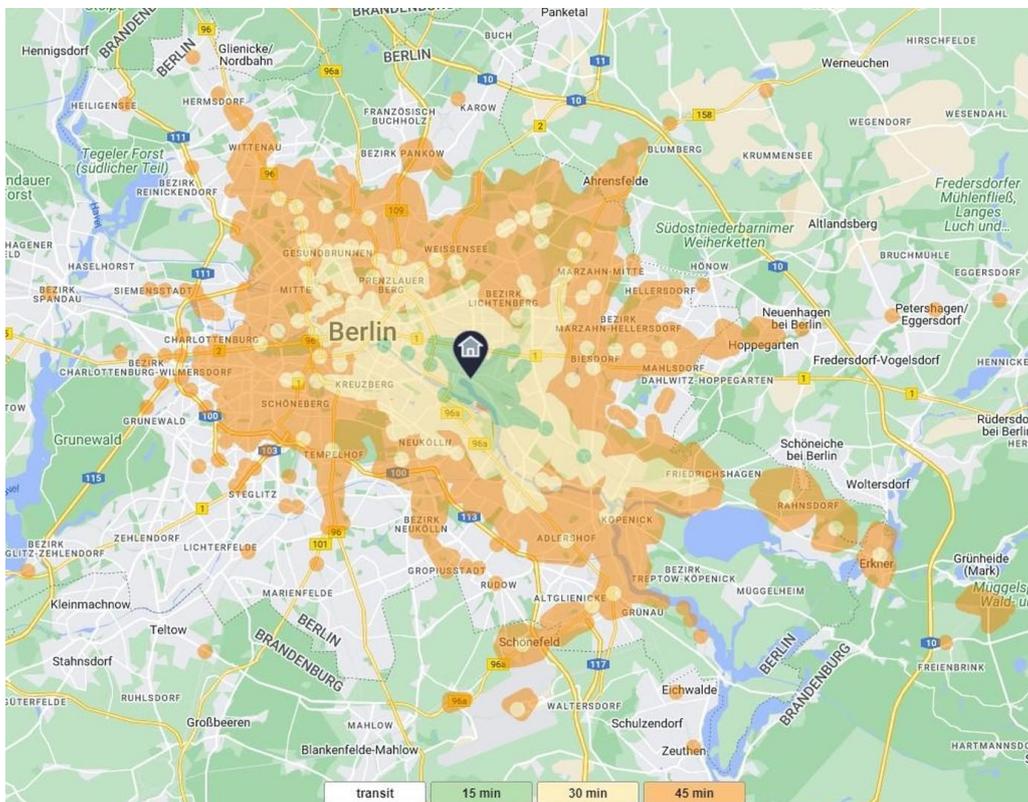


Bad

# Exposé - Galerie



Supermärkte in Umgebung



Fahrzeitonen Nahverkehr

# Exposé - Galerie



Uferweg and der Bucht

# Exposé - Grundrisse

