

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Exklusive 3 Zimmer Wohnung in Friedrichshain



Objekt-Nr. OM-317871

#### Wohnung

Vermietung: **2.280 € + NK**

Ansprechpartner:  
Johannes Harms

Rüdersdorfer Str. 8  
10243 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.840 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug in Friedrichshain

Angeboten wird eine hochwertige 3-Zimmer Neubauwohnung mit großem Balkon zum privaten Innenhof.

- Sehr helle und lichtdurchflutete Wohnung im dritten Stock eines exklusiven Neubauprojektes.
- 92 Qm Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Zimmer. Ein loftartiger Wohn-Essbereich mit Designerküche sowie 2 Schlafzimmer.
- Gäste-WC sowie großes Duschbad mit Regendusche
- Luxuriöse und moderne Innenausstattung mit Echtholzparkett, Fußbodenheizung und hochwertigen Armaturen und Geräten.
- Tiefgarage im Untergeschoss mit Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellräumen und einem abschließbaren Kellerabteil
- Ein KFZ-Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss des Gebäudes kann für EUR 150 angemietet werden. Ein Anschluss für eine E-Ladesäule ist am Stellplatz vorhanden - eine Wallbox kann nach Absprache nachgerüstet werden.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist bezugsfertig ab dem 01.11.2024

Es wird ein unbefristeter Mietvertrag mit moderater Staffelmiete abgeschlossen (2 % Erhöhung der Nettokaltmiete alle 2 Jahre - keine Indexmiete).

## Lage

Die Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage in Berlin Friedrichshain an der Grenze zu Mitte und Kreuzberg.

Die Gegend ist bekannt für ihre dynamische Kulturszene. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Berghain, die Clubs entlang der Holzmarktstraße, die East Side Gallery und die Warschauer Straße. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, kulturellen Highlights und erstklassiger Infrastruktur.

- Perfekte Anbindung. Der Ostbahnhof ist fußläufig erreichbar.
- Direkt gegenüber befinden sich die Kita BOOT-Kita Farbenland und die Ellen-Key-Schule. Der Alexanderplatz ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nur eine Station entfernt.
- Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein neu eröffneter Edeka Frischemarkt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2

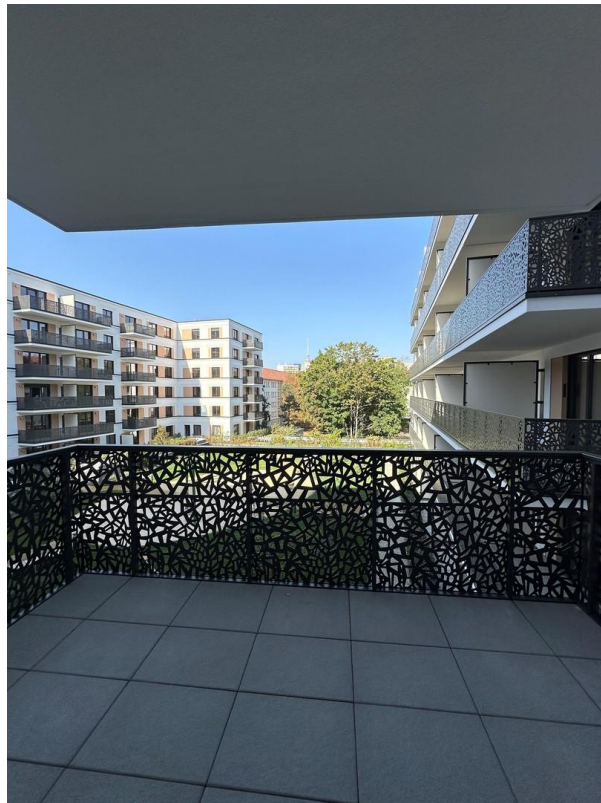


Bad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick



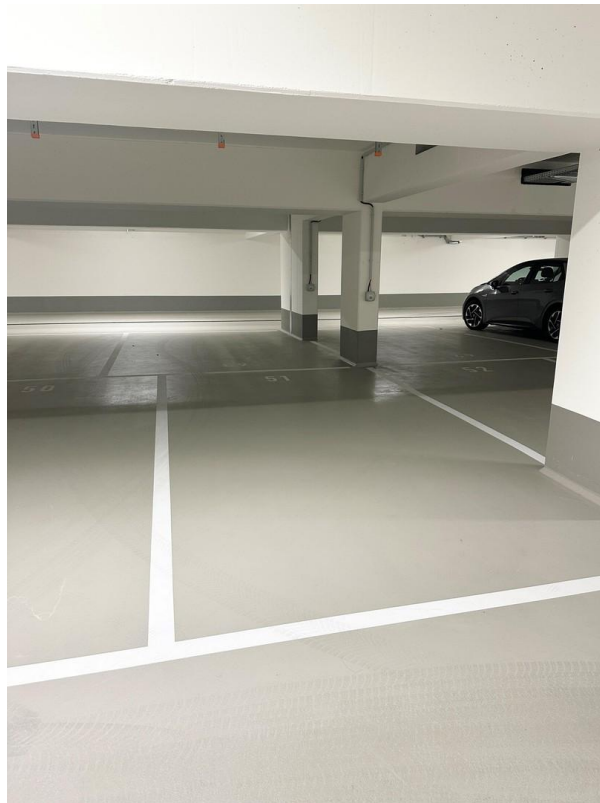
Tiefgarage



# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Ansicht



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss