

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Bezugsfreie, frisch renovierte 1-Zimmer-Wohnung mit offener Küche in Friedrichshain



Objekt-Nr. **OM-318433**

#### Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Kevin Döhnel

Dirschauer Str. 8  
10245 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	255 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive, sanierte 1-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock kann ab dem 01.11.2024 bezogen werden. Die ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der Dirschauer Straße, mitten im beliebten, hippen Szeneviertel Friedrichshain.

Für Kapitalanleger: Eine Vermietung ist für ca. 1200€ Netto-Kalt möglich, entspricht einer JNKM von 14400 bzw. Faktor von 17,7 bzw. einer Rendite von 5,6%!

Verkauf direkt von privat, keine Maklerkosten!

Die Wohnung besteht aus einem kleinen Vorraum, einem hellen Wohnzimmer mit offener Küche sowie einem geräumigen Badezimmer. Das Wohnzimmer ist mit zwei Fenstern nach Süden ausgerichtet und dadurch sehr lichtdurchflutet. Die offene Küche lässt den Platz ideal ausnutzen.

## Ausstattung

Zur Ausstattung gehören ein bequemes Doppelbett, ein Kleiderschrank, eine Anrichte sowie eine gemütliche Couch. Die Küche ist mit Herd, Kühlschrank, Schränken, Tisch und 4 Stühlen ausgestattet. Alle Lampen sind ebenfalls Teil der Möblierung. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche sind mit hochwertigem Laminat ausgelegt.

Falls gewünscht, kann die Wohnung auch ohne Möbel übergeben werden.

Das geräumige Badezimmer mit Badewanne beinhaltet zudem eine Waschmaschine.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Lage

Direkt vor der Haustür finden Sie zahlreiche Cafés, Bars, Restaurants und Geschäfte des trendigen Friedrichshainer Kiezes. Auch der Boxhagener Platz mit seinem wöchentlichen Wochenmarkt und der beliebte Volkspark Friedrichshain sind nur wenige Minuten entfernt. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Sie in kürzester Zeit im Herzen Berlins.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

