

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Geschmackvolle 2-Raum-Wohnung mit Balkon und EBK in Berlin Tiergarten



Objekt-Nr. OM-322357

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Genthiner Str. 40-46  
10785 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im 2. Stock liegt diese freundliche Wohnung, die ab dem 27.11.2024 bezogen werden kann. In dem Objekt stehen zwei hübsche Zimmer zur freien Entfaltung zur Verfügung. Die Immobilie ist barrierefrei zugänglich und durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins entsprechende Stockwerk. Zur Wohnung gehört auch ein Balkon, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine Einbauküche sowie ein Kellerraum.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Berlin Tiergarten. Mehrere Buslinien und U-Bahnlinien sind unweit der Immobilie zu finden. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Cafés, Supermärkte, Bäckereien und Ärzte. Auch ein paar Bars, Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modengeschäfte und Buchhandlungen erreichen Sie.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

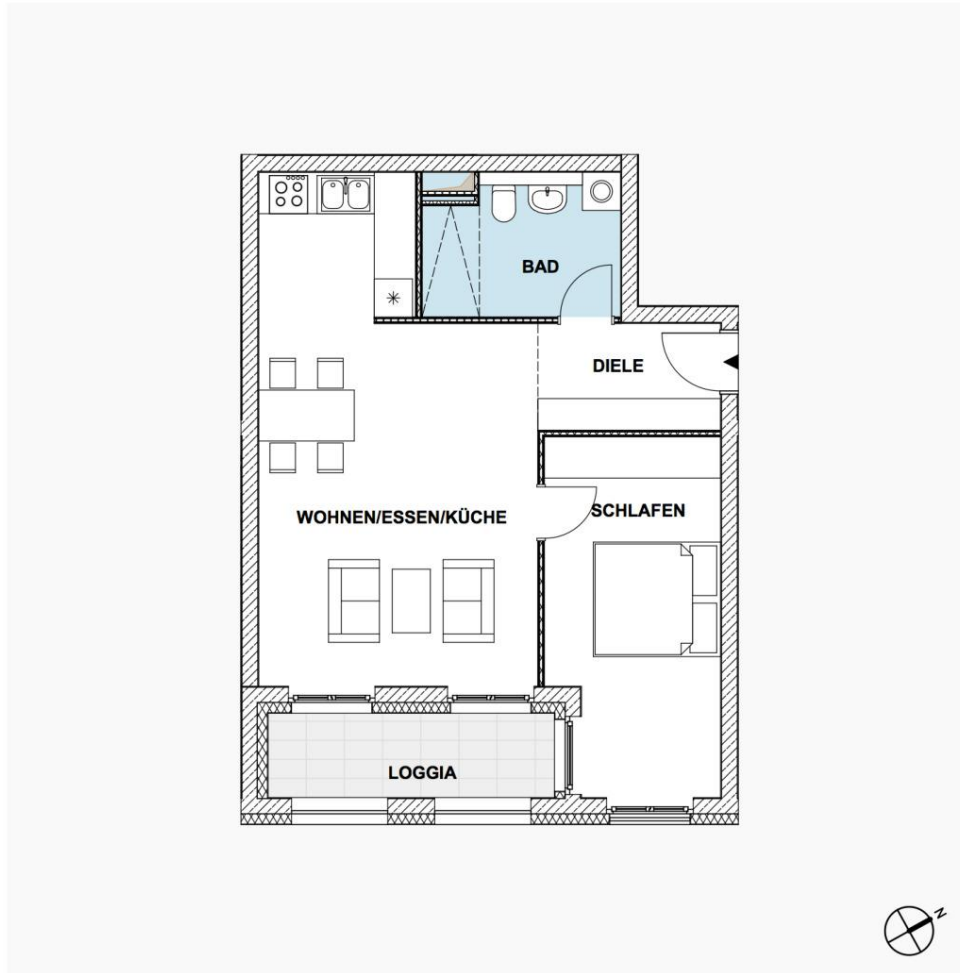


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Grundrisse / Floor Plans



## H2 | 2.03 - 1. OG



NUTZFLÄCHE - GROSS LIVING AREA .....	63,38 m <sup>2</sup>	
WOHNFLÄCHE - LIVING AREA .....	60,15 m <sup>2</sup>	
ZIMMER - ROOM .....	2	
DIELE - ENTRANCE .....	4,82 m <sup>2</sup>	BAD - BATHROOM..... 6,63 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN/KÜCHE -		LOGGIA *..... 6,47 m <sup>2</sup>
LIVING/EATING & KITCHEN AREA.....	30,78 m <sup>2</sup>	
SCHLAFEN - BEDROOM.....	14,68 m <sup>2</sup>	



80

\* Loggien, Terrassen und Balkone würden mit 50% der Nutzfläche in die Wohnfläche eingerechnet. Pläne sind nicht maßstabsgetreu.  
\* Loggias, terraces and balconies are calculated at 50% in the living area. Plans are not to scale.