

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Helle 2-Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse - Halbinsel Alt-Stralau



Objekt-Nr. OM-114509

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.845 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniela

Alt-Stralau 44B
10245 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	99 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	170 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf der Halbinsel Stralau genießen Sie, zwischen Spree, Rummelsburger Bucht und Treptower Park, die Vorzüge einer idyllischen Natur mitten im Großstadtleben.

Die Wohnung, eine Hochparterre, befindet sich zentral auf der Halbinsel Stralau mit direkter Anbindung an BUS und S-Bahn. Sie bietet 2 schöne helle Zimmer und ein großes Tageslichtbad sowie einen separaten Haushaltsraum. Neben einer Deckenhöhe von 2,80m und bodentiefen, 3-fach verglasten Fenstern, verfügt die Wohnung über eine hochwertige Gesamtausstattung (Eichenparkett, Fußbodenheizung, Hans Grohe Armaturen, uvm.). Weiterhin steht eine edle Einbauküche mit Quarzsteinarbeitsplatte, Apothekerschrank und neuesten Markengeräten von Miele und Siemens zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der große Garten mit Sonnenterrasse, die mit einer hochwertigen Holzkonstruktion ausgestattet ist und großzügige Sitz- und Liegemöglichkeiten bietet.

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum sowie die Mitnutzung von Fahrrad- und ein Kinderwagenraum. Ein Tiefgaragenstellplatz mit vorhandenem Elektroanschluss kann zusätzlich angemietet werden.

Die Wohnung hat eine Gesamtfläche von ca. 83 m², davon sind 68 m² Wohnfläche im Innenbereich sowie eine großzügige Terrasse mit Gartenanteil. Der Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich angemietet werden.

Ausstattung

- + Top Lage: Stralauer Halbinsel an der Spree
- + Video-Gegensprechanlage
- + Sehr hochwertige Ausstattung
- + Parkettfußboden in Eiche Natur
- + Schöne große Einbauküche mit Apothekerschrank und neuen Markengeräten
- + Bodentiefe Fenster (3-fach verglast)
- + Großer Wohnraum mit Küche und Zugang sowohl zum vorderen als auch zum seitlichen Terrassenbereich mit hochwertiger Holzkonstruktion.
- + Alle Fenster/Türen sind abschließbar
- + Elektrische Außenjalousien in allen Zimmern
- + Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne, zwei Wasserhähnen.
- + Separater, abschließbarer Hauswirtschaftsraum
- + Fußbodenheizung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell noch in der Vermietung. Der aktuelle Mieter möchte das Mietverhältnis zeitnah beenden und sucht einen Nachmieter. Die Fotos zeigen die Wohnung vor Erstbezug. Wir bitten um eine kurze persönliche Beschreibung und für den Prozess benötigen wir folgende Unterlagen:

- Selbstauskunft

- SCHUFA-BonitätsCheck
- Einkommensnachweis
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Identitätsnachweis

Lage

Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, man wohnt direkt in zweiter Reihe am Wasser.

- zentrale Lage im Osten Berlins

- 20 min zum Alexanderplatz, Kreuzberger oder Friedrichshainer Kieze (Boxhagener Kiez) in unmittelbarer Nähe.

- Bushaltestelle direkt vor dem Haus, zwei Busse (Linie 104 und 347) bedienen die Insel zum Treptower Park und zum Ostkreuz (mit baldiger Anbindung an die Regionalbahn R1).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrassenbereich

Exposé - Galerie



Sonnenterrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlaf-/Arbeitszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Dusche

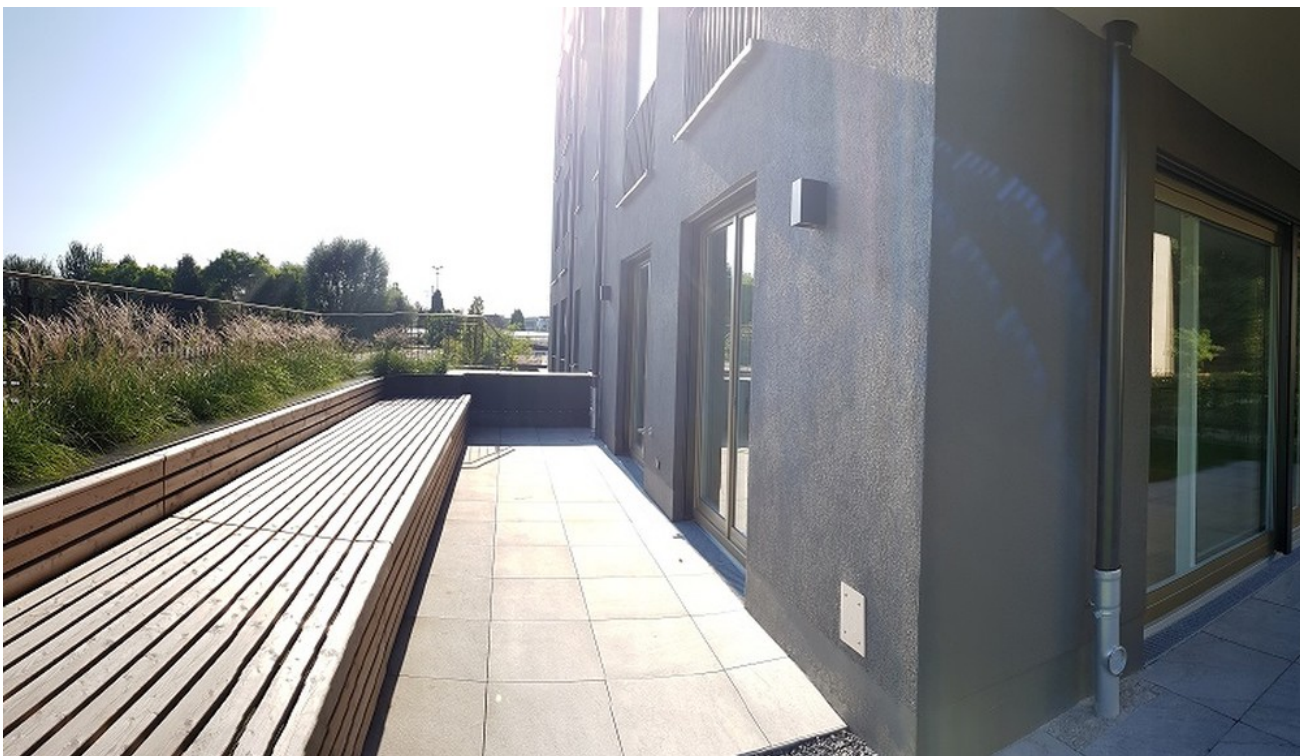


Flur

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Panorama Terrassenbereich

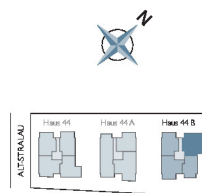
Exposé - Galerie



Panorama Terrassenbereich 2

Exposé - Grundrisse

HAUS 44 B · EG
WOHNUNG 3.01
2 ZIMMER



M
1:100