

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Sonniger Neubau provisionsfrei: 3-Zimmerwohnung als Rückmietverkauf in Berlin Friedrichshain



Objekt-Nr. **OM-295360**

#### Wohnung

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:  
Viktoria Bechthold

10247 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	340 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist aktuell in Eigennutzung. Wir beabsichtigen jedoch, als Mieter weiterhin temporär wohnen zu bleiben. Deshalb kommt für uns nur ein Rückmietverkauf in Frage.

Das Objekt befindet sich in einer in 2016-2017 erbauten Einheit bestehend aus zwei Häusern (Vorderhaus und Hinterhaus) mit insgesamt 42 Wohneinheiten.

Die Wohnung liegt im Vorderhaus 4 OG, erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie oder Paare. Die Zimmer sind auf zwei Seiten ausgerichtet – den ganzen Tag fällt Tageslicht rein: Der Wohn- und Essbereich ist in den Hof, Schlaf- und Kinderzimmer auf die Straßenseite ausgerichtet.

Highlights der Wohnung:

- Barrierefreie Zugänge im gesamten Haus und zur Wohnung
- Aufzug vom Keller bis in alle Wohnetagen
- Wärmeschutz gemäß Energiesparverordnung ENEC 2014 KfW 70-Haus
- Bodentiefe Kunststoffenster mit Zweifachverglasung und Sonnenschutz
- Farbvideosprechanlage
- Alle Wohnräume mit Fußbodenheizung und hochwertigem Parkett
- Zeitgemäße Bäder mit Armaturen von namhaften Herstellern und Handtuchheizkörper
- Bodengleiche Dusche mit Duschtüren aus Glas
- Edle Balkonböden aus Holz
- 2 Balkone (großer in den Innenhof, kleiner auf die Straßenseite)
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche inkl. Geräte
- HWR mit Platz für Regale und die Waschmaschine
- Geräumiger Kelleranteil
- Begrünter Innenhof mit Fahrradständern
- Innenliegender Müllraum

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt liegt zwischen dem Samariter- und dem Boxhagener Kiez inmitten unzähliger Bäckerei, Cafés, Bars und Restaurants. Das Ringcenter ist nur 3 Gehminuten entfernt.

Das Kiezleben wird durch die verteilten Grünflächen wie den Traveplatz oder den Boxhagener Platz bereichert. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich viele attraktive Freizeitangebote, wie der Treptower Park, das Spreeufer oder die Rummelsburger Bucht.

Mehrere Kindergärten und Schulen sind unter 10 Min Laufweg erreichbar. Diverse Arzthäuser, Fitnesscenter, Banken sowie Kultureinrichtungen runden das Angebot ab.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent:

Nur zwei Minuten vom Wohnobjekt entfernt befindet sich die Tramstation für die M13 und M16. Der S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee ist lediglich 300 Meter entfernt – die dort haltenden S-Bahn-Linien, sowie die U5 steuern sämtliche Verkehrsknotenpunkte des öffentlichen Berliner Nahverkehrs an. Somit ist eine sehr gute und direkte Anbindung gegeben zum Berliner Stadtzentrum; zum Alexanderplatz; zu bekannten Sehenswürdigkeiten, wie Museumsinsel oder Brandenburger Tor; zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen BER.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_01

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_02

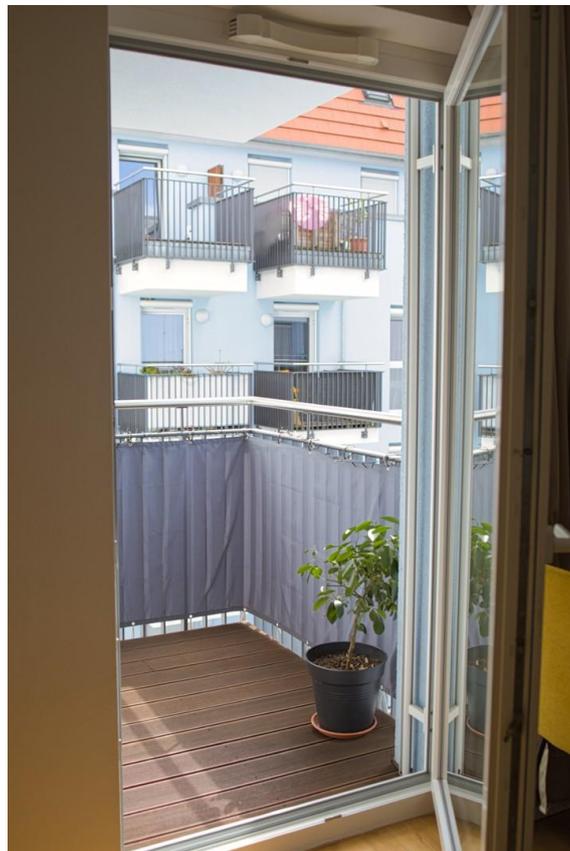


Wohnzimmer\_04

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_05



Wohnzimmer\_Balkon\_01

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_Balkon\_02



Wohnzimmer\_Balkon\_03

# Exposé - Galerie



Küche\_01



Küche\_02

# Exposé - Galerie



Küche\_03



Küche\_04



Schlafzimmer\_01

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_02



Schlafzimmer\_03

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_04



Arbeitszimmer\_01



Arbeitszimmer\_02

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer\_03



Arbeitszimmer\_Balkon\_01

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer\_Balkon\_02



Badezimmer\_01

# Exposé - Galerie



Badezimmer\_02



Badezimmer\_03

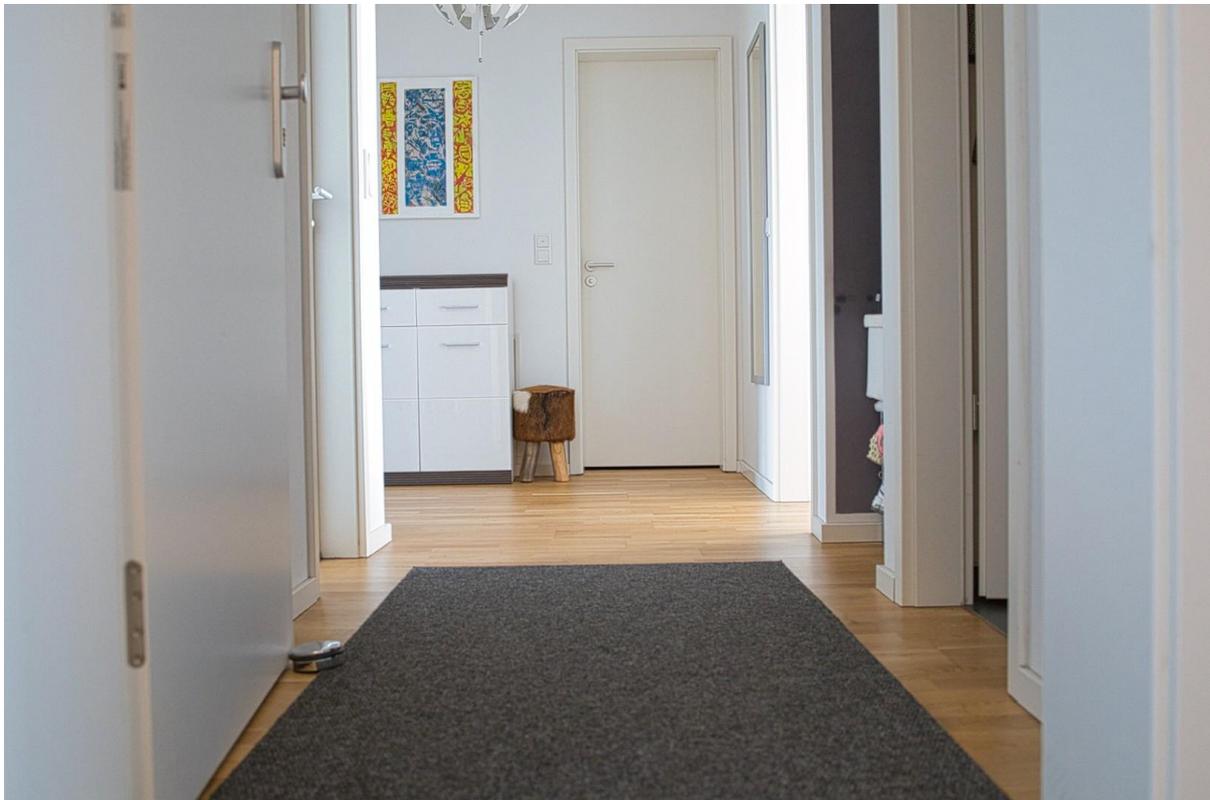
# Exposé - Galerie



Gästebad



Flur\_01



Flur\_02

# Exposé - Galerie



Flur\_03



Flur\_Nische

# Exposé - Galerie



HWR



Hausansicht Vorn

# Exposé - Galerie



Hausansicht\_Hof



Schalter\_01

# Exposé - Galerie



Schalter\_02



Schalter\_03

# Exposé - Grundrisse



