

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Traumhafte Zwei-Zimmer Wohnung an East Side Gallery und Spree, provisionsfrei zu vermieten



Objekt-Nr. OM-320142

#### Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Markus Kagerer

Mühlenstraße 20  
10243 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	5.250 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	61,33 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	65,85 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	1. OG
Heizkosten	30 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist noch frei und individuelle Besichtigungstermine in deutscher und englischer Sprache sind jederzeit möglich.

Exklusive und moderne TOP-Zwei-Zimmerwohnung, die Wohnung wurde am 1. April 2022 erstmals bezogen und befindet sich im ersten Obergeschoss.

Die sehr helle und ruhige Wohnung bietet bodentiefe Fenster und verfügt über einen Wohn- und Essbereich, welcher mit einer hochwertigen Küche ausgestattet ist und Zugang zum Balkon ermöglicht.

Die TOP-Zwei-Zimmerwohnung bietet einen Schlafraum und ein sehr modern ausgestattetes Badezimmer mit Duschbad lädt zum Entspannen ein.

Ein Abstellraum und ein Kellerabteil sind ebenfalls im Mietpreis enthalten. Es wird eine Staffelmiete vereinbart.

Es steht ein rund 500 Quadratmeter großer Gartenhof zur Verfügung, der eine Oase der Ruhe freigibt und Privatsphäre bietet. Gräser zieren die kleinen Wege und einige gemütliche Plätzchen laden zum Verweilen im Freien ein. Hier zeigt die Natur mit Blumen, Stauden und hübschen Bäumen ihre ganze Pracht. Das viele Grün und die inspirierte Gestaltung tragen zu der hohen Aufenthaltsqualität des Gartenhofes bei. Erholung pur!

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und Ceranfeld und ist nicht möbliert. Der gesamte Fußboden ist mit hochwertigem Parkett, die Bäder sind mit Feinsteinzeug und die bodentiefen Terrassentüren/Fenster sind mit Sonnenschutzrollos, das Duschbad ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Der moderne Neubau bietet auch eine Videogegensprechanlage. Die Wohnung wird durch eine Fußbodenheizung erwärmt, welche für ein angenehmes Raumklima sorgt. Fahrräder können in den großzügigen Fahrradkellern im Untergeschoss abgestellt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Folgende Bewerbungsunterlagen sind erbeten: Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate, eine aktuelle Schufa-Auskunft und eine Kopie des Personalausweises. Sehr gerne werden auch Online-Videobesichtigungen (zum Beispiel per Whatsapp) angeboten.

## Lage

Das Highlight ist die Lage in erster Reihe zur Spree, zur East Side Gallery und unmittelbar bei der Eastside-Mall, einem der größten Shopping Center der Stadt sowie zum Mercedes Benz Platz, einem der modernsten Entertainment-Distrikte in ganz Europa. Die Top-Lage für alle, die den Puls der Metropole lieben! Ihr neuer Rückzugsort befindet sich an der Schnittstelle zu Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg, bestens angeschlossen an den öffentlichen Nahverkehr: Der Ostbahnhof ist zum Beispiel nur 10 Minuten fußläufig entfernt, die Oberbaumbrücke nur 8 Minuten. Hier vereinen sich Shopping, Entertainment, Kunst und Kultur auf einzigartige Weise. Viele Global Player finden sich in diesem Areal bzw. in unmittelbarer Nähe: Von Mercedes Benz über Zalando bis hin zu Coca Cola und Universal. Bald wird auch der spektakuläre Amazon-Tower nahe der Warschauer Brücke fertiggestellt. Deshalb bietet diese Wohnung höchste Lagequalität.

Die Nahversorgung und Infrastruktur sind optimal: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Restaurants, Fitnessstudios, Spielplätze etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien und internationale Schulen sind auch schnell und einfach zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



ZIEGERT

## Wohnung 36

1. OBERGESCHOSS



\* Balkone/Terrassen/Loggien werden bis 25m<sup>2</sup> zu 50 % und ab 25m<sup>2</sup> zu 10 % berechnet.

## 2-Zimmer-Wohnung

NO. 03.01.04

WOHNUNGSTYP BI\_VI



Wohnen   Kochen   Essen	29,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	19,42 m <sup>2</sup>
Flur	4,12 m <sup>2</sup>
Bad	6,27 m <sup>2</sup>
AR (Abstellraum)	0,83 m <sup>2</sup>
West-Balkon* (3,04 m <sup>2</sup> )	1,52 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>61,33 m<sup>2</sup></b>

