

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**#frisch renoviert #unbefristet #ideale Pendler- oder Studentenwohnung #am Bahnhof Gesundbrunnen**



Objekt-Nr. OM-411669

### Wohnung

Vermietung: **590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Krüger

13357 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	1.770 €
Etagen	8	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	34,60 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	110 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung mit nachfolgendem Umfang - teilweise noch in der Ausführung:

- Einbau neuer Fenster mit erhöhtem Schallschutz
- komplette malermäßige Überarbeitung aller Wände / Decken / Heizungen / Türen und Türrahmen sowie des Balkons
- Erneuerung aller Steckdosen und Schalter inkl. E-Check
- neues WC und Waschbecken
- Einbau einer neuen Küchenarbeitsplatte und Spüle
- Erneuerung des Balkonfußbodens
- inkl. Herd und Waschmaschine

Die Wohnung liegt im Vorderhaus eines Mehrfamilienhauses von 1961. Die 1-Zimmer-Wohnung im 5.OG ist 34,6 m<sup>2</sup> groß und in Süd-West-Richtung gelegen.

Der Wohnbereich verteilt sich auf ca. 20 m<sup>2</sup>. Durch neue Fenster scheint die Sonne hell in den Wohnbereich. Die Decke und die Wände sind weiß gestrichen.

Der Balkon liegt in Süd-West-Ausrichtung und hat eine Fläche von ca. 3 m<sup>2</sup>. Die Sonne scheint vorwiegend in den Mittag- und Abendstunden auf den sehr hellen Balkon. Der Boden ist mit einem neuen Estrichboden ausgeführt.

Die Küche verteilt sich auf ca. 5 m<sup>2</sup>. Durch neue Fenster scheint die Sonne hell in die Küche. Das Kochfeld wird über Elektrizität betrieben und eine Waschmaschine ist vorhanden. Ebenso ist ein Fliesenspiegel vorhanden. Ein Fliesenboden ist verlegt. Die Decke und die Wände sind weiß gestrichen. Ein Durchlauferhitzer sorgt für Warmwasser.

Der Eingangsbereich hat eine Größe von ca. 4 m<sup>2</sup> und ist über die Eingangstür erreichbar. Die Decke und die Wände sind weiß gestrichen. Der Eingangsbereich bietet Staumöglichkeiten und eine Garderobenablage. Eine Gegensprechanlage ist installiert.

Das Bad ist ca. 3 m<sup>2</sup> groß. Eine Badewanne ist mit einem Basissystem ausgeführt. Ein neues WC und ein neues Waschbecken sind vorhanden. Neue Fenster sorgen für frische Luft im Badezimmer. Boden und Wände sind gefliest und weiß gestrichen. Der Durchlauferhitzer der Küche sorgt auch hier für Warmwasser.

## Ausstattung

Aktuell findet in der Wohnung noch der Einbau der neuen Fenster sowie Arbeiten am Balkon statt. Es wird von einer Bezugsfähigkeit spätestens zum 01.07.2026 ausgegangen.

Die Wohnung wird unbefristet und ohne Staffel- oder Indexmiete vermietet.

Aktuell ist kein Keller verfügbar. Dieser kann ab Verfügbarkeit für monatlich 30,00 € separat angemietet werden.

Der vorhandene Herd und die vorhandene Waschmaschine gehen ab Beginn des Mietverhältnisses in das Eigentum des Mieters über.

Die Wohnung verfügt über keinen Bodenbelag im Wohnzimmer und im Flur. Dieser ist nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen des Mieters auf eigene Kosten anzuschaffen.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug

## Lage

Die Wohnung liegt in Mitte direkt am Humboldthain. Neben den nachbarlichen Zentren des Ortsteils ist das Zentrum am Alexanderplatz gut erreichbar. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und das Autobahnnetz sind unmittelbar gegeben. Im direkten Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und eine Postfiliale. Das Grünareal des Mauerparks und des Humboldthains laden zu langen Spaziergängen und Besuchen in Cafés und Restaurants ein. Schulen, Kitas und Krankenhäuser sind gut an die Wohnung angebunden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	194,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

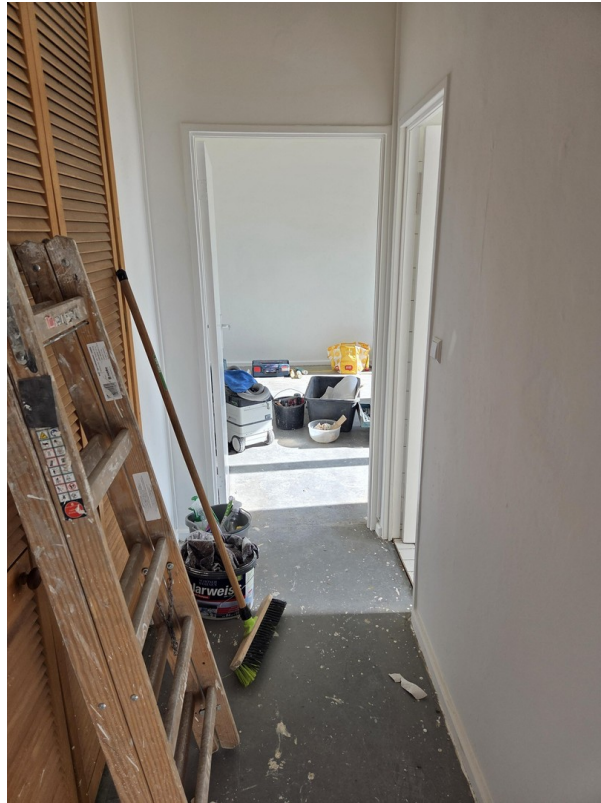
## Exposé - Galerie



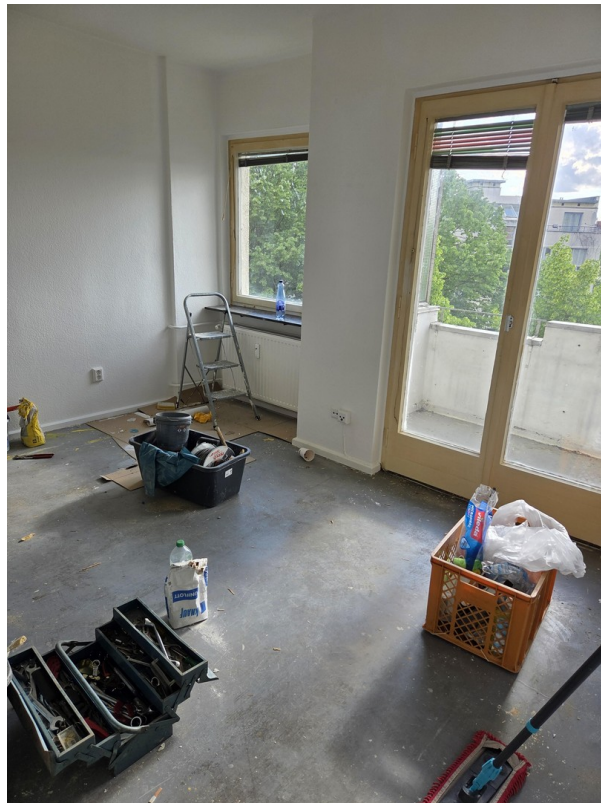
# Exposé - Galerie



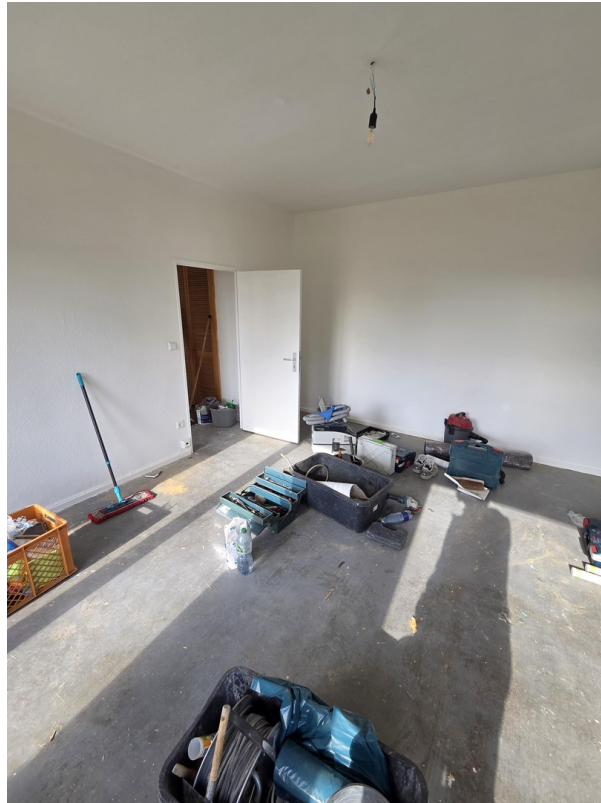
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

