

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung (89 m<sup>2</sup>) im Herzen von Friedrichshain von privat**



Objekt-Nr. OM-419987

### Wohnung

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Papenheim

10243 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	55.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	325 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese moderne Wohnung mit großzügiger Raumhöhe von 3 Metern durchgängig. Hochwertiges Parkett in allen Wohnbereichen, zwei geflieste Bäder und ein großes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küchenzeile, Kochinsel und großem Balkon bieten Luxus und Komfort.

Highlights:

Hochwertige Ausstattung: Parkettboden, 3m Raumhöhe, moderne Küche mit Insel

Layout: 2 Schlafzimmer + geräumiges Wohn-Esszimmer (ca. 35 m<sup>2</sup>)

Balkon: Perfekt zum Entspannen mit Blick auf den grünen Innenhof und über die Dächer der Stadt

Baujahr 2017: Energieeffizient, top Zustand mit Aufzug

## Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig mit Parkett, Badausstattung mit Markenarmaturen. Eingebaut wurde eine Marken-Einbauküche inkl. Kücheninsel für rund 13.000€.

Der Stellplatz ist sehr groß und hat eine Fläche von 20,50 qm. Hinzu kommt ein zusätzlicher Abstellraum mit einer Fläche von 3,80 qm.

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte keine Makleranschreiben - ich werde diese direkt löschen.

Ich werde auch keine "Massenbesichtigungen" durchführen, sondern vor Besichtigung bereits eine genaue Vorauswahl treffen. Dazu übermitteln Sie mir bitte eine Finanzierungsbestätigung und schreiben bitte alles, was ich noch wissen sollte. Da ich eine tolle Mieterin (inkl. Vertrag mit Staffelmiete) habe, würde ich Kapitalanleger\* bevorzugen.

## Lage

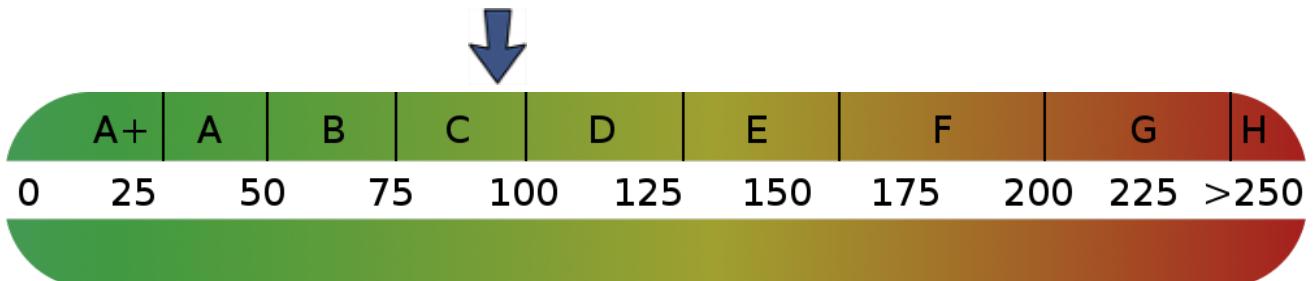
Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Berlin zwischen den beiden S-Bahn Haltestellen Ostkreuz und Warschauer Strasse. Nur wenige Gehminuten entfernt verkehren weitere Bus- und Straßenbahnlinien. Überregionale Ziele erreichen Sie über den großen S-Bahnknoten Ostkreuz, z.B. in 17 Minuten per Direktverbindung zum Flughafen BER. In direkter Umgebung finden Sie unzählige Restaurants und Cafés fast jeder denkbaren Variante. Apotheken, Bäckereien, Packstation und zwei Einkaufszentren (hoch moderner REWE und Aldi) sind innerhalb 100 M erreichbar. Auch mehrere Bars, Modegeschäfte, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen und Buchhandlungen erreichen Sie in unter 10 Minuten zu Fuß.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Aussicht Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esstisch u Balkon



Einbauküche - noch ohne Insel

# Exposé - Galerie



Kücheninsel vom Wohnzimmer aus



Kücheninsel offen

# Exposé - Galerie

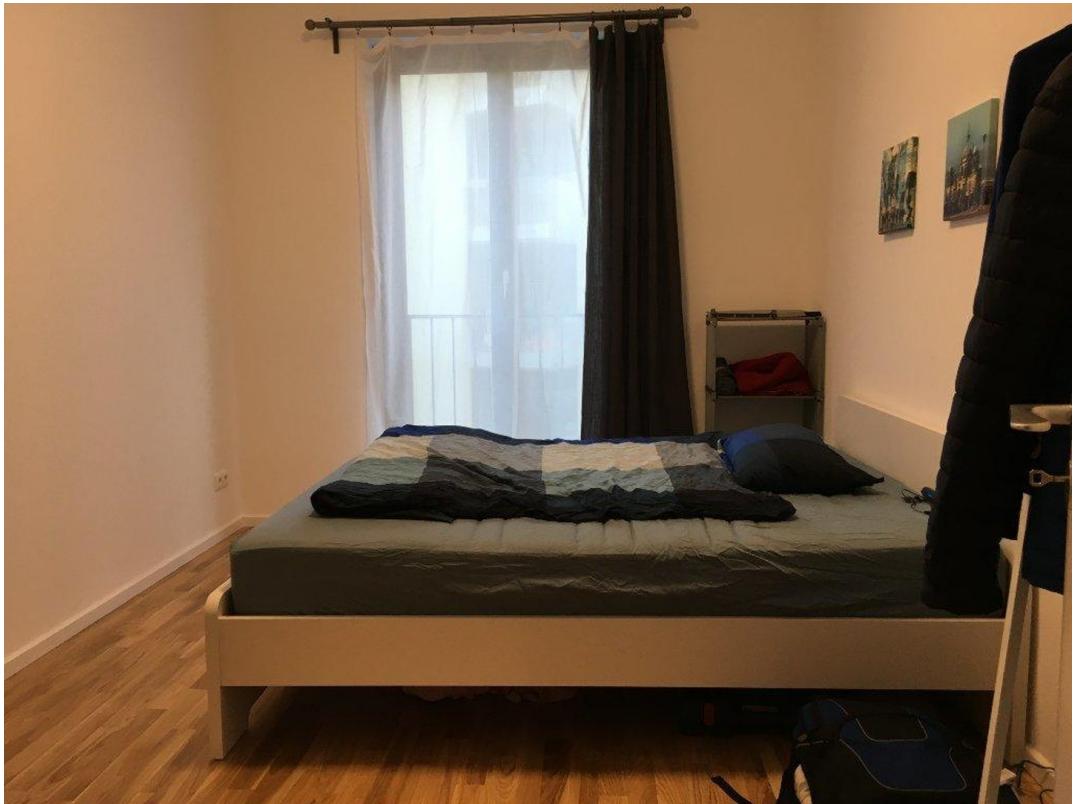


Kücheninsel inkl. Küche

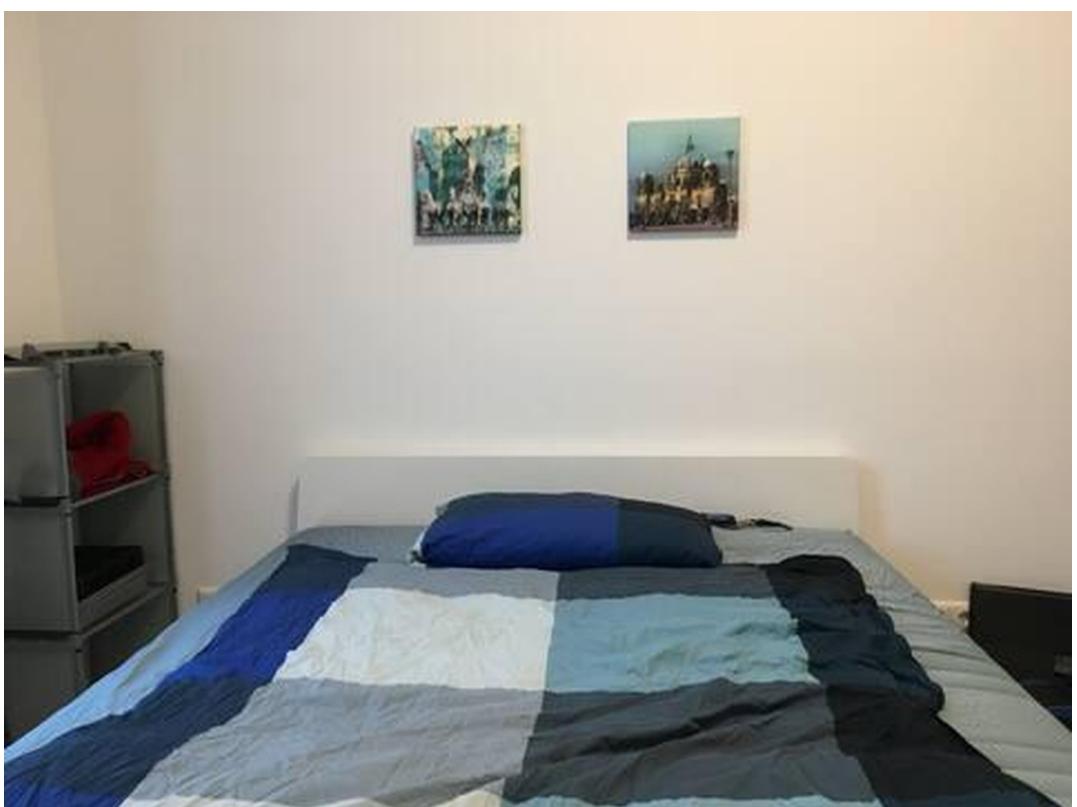


Aussicht Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Gästebad



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



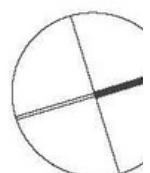
Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

Innenhof

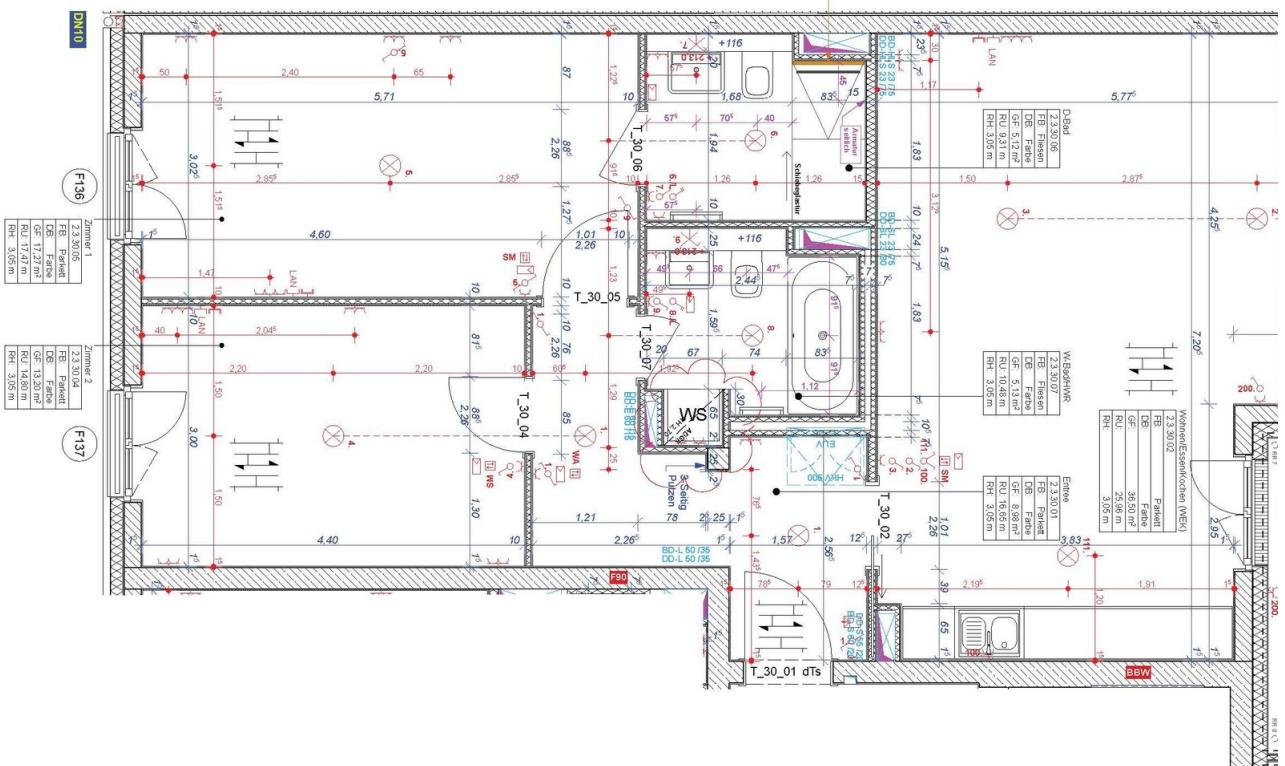


Haasestraße



Grundriss aus der Broschüre

# Exposé - Grundrisse



realer Grundriss mit Maßen