

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Luxus im Zentrum: ruhige Wohnung mit Pool, Sauna und Gym



Objekt-Nr. OM-421127

#### Wohnung

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Uta Maria Bräuer

Am Zirkus 12  
10117 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                       |                      |                   |                 |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 2014                 | Übernahme         | ab Datum        |
| Zimmer                | 3,00                 | Übernahmedatum    | 01.04.2026      |
| Wohnfläche            | 94,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 2               |
| Energieträger         | Fernwärme            | Badezimmer        | 2               |
| Summe Nebenkosten     | 812 €                | Etage             | 1. OG           |
| Miete Garage/Stellpl. | 250 €                | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Mietsicherheit        | 7.200 €              | Heizung           | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Luxus-Neubau, ausgestattet von einem französischen Designer, in sehr zentraler Lage an der Spree mit viel Komfort, Concièrge und Sport-/SPA-Bereich.

Im großzügigen Wohn-Ess-Bereich befindet sich eine edle Einbauküche mit allen Geräten. Die breite und tiefe Balkonfläche lädt zum Verweilen ein. Mit den 2 Schlafzimmern, 2 Bädern und der Abstellkammer wird die Einheit komfortabel ergänzt.

Ausgerichtet ist die Wohnung zu einer kleinen Seitenstraße, man befindet sich aber gleichzeitig im Herzen der Stadt mit dem Theater nebenan, dem Bahnhof Friedrichstraße, Unter den Linden und der Museumsinsel.

## Ausstattung

- Möblierung, hochwertiges Design
- 2 Schlafzimmer, 1 Ankleide
- großes Wohnzimmer mit offener Küche
- großer Balkon
- Parkettboden mit Fußbodenheizung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-Bad mit Dusche
- Tiefgaragen-Stellplatz (200 €/Monat)
- ebenerdiger Aufzug
- Fernwärme-Zentralheizung
- Videogegensprechanlage

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Dr. Garlichs Immobilien gehört zu "Ausgesucht gute Makler" von [gute-makler.de](http://gute-makler.de).

Laut Focus, WirtschaftsWoche und Listenchampion zählen wir zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern (Auszeichnungen 2013, 2014, 2021, 2022, 2023).

## Lage

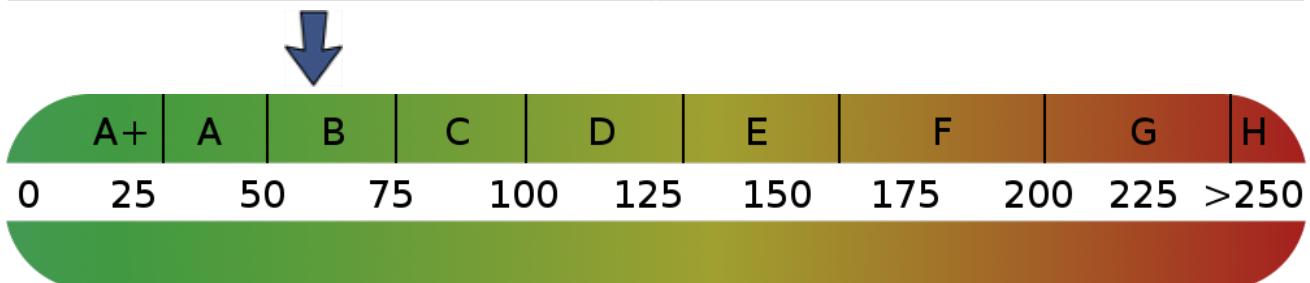
- direkt an der Spree, direkt im Zentrum
- kleine, kaum befahrene Nebenstraße
- Einkaufen, Restaurants, Cafés fußläufig
- BVG-Anbindung: U-/S-Bahn Friedrichstraße, diverse Busse und Straßenbahnen

### Infrastruktur:

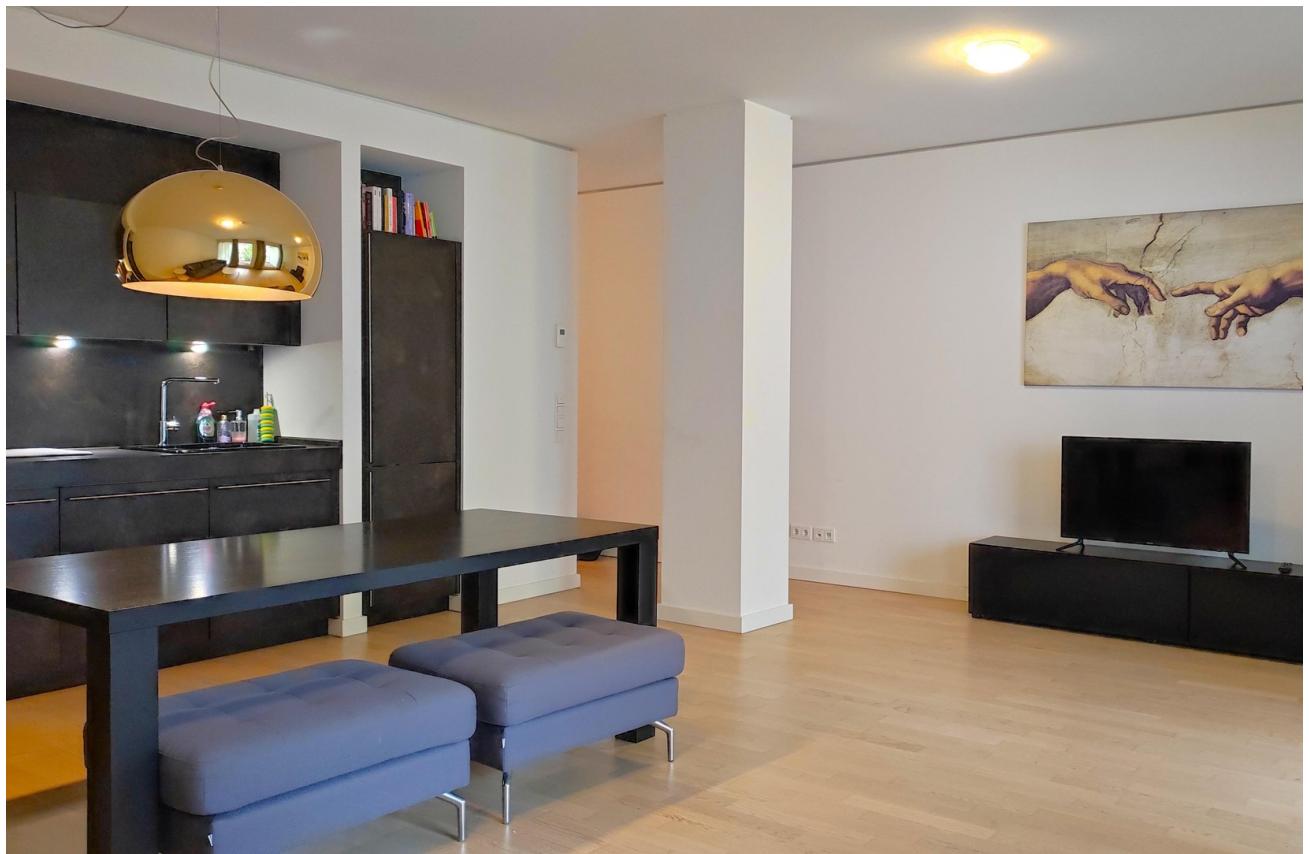
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

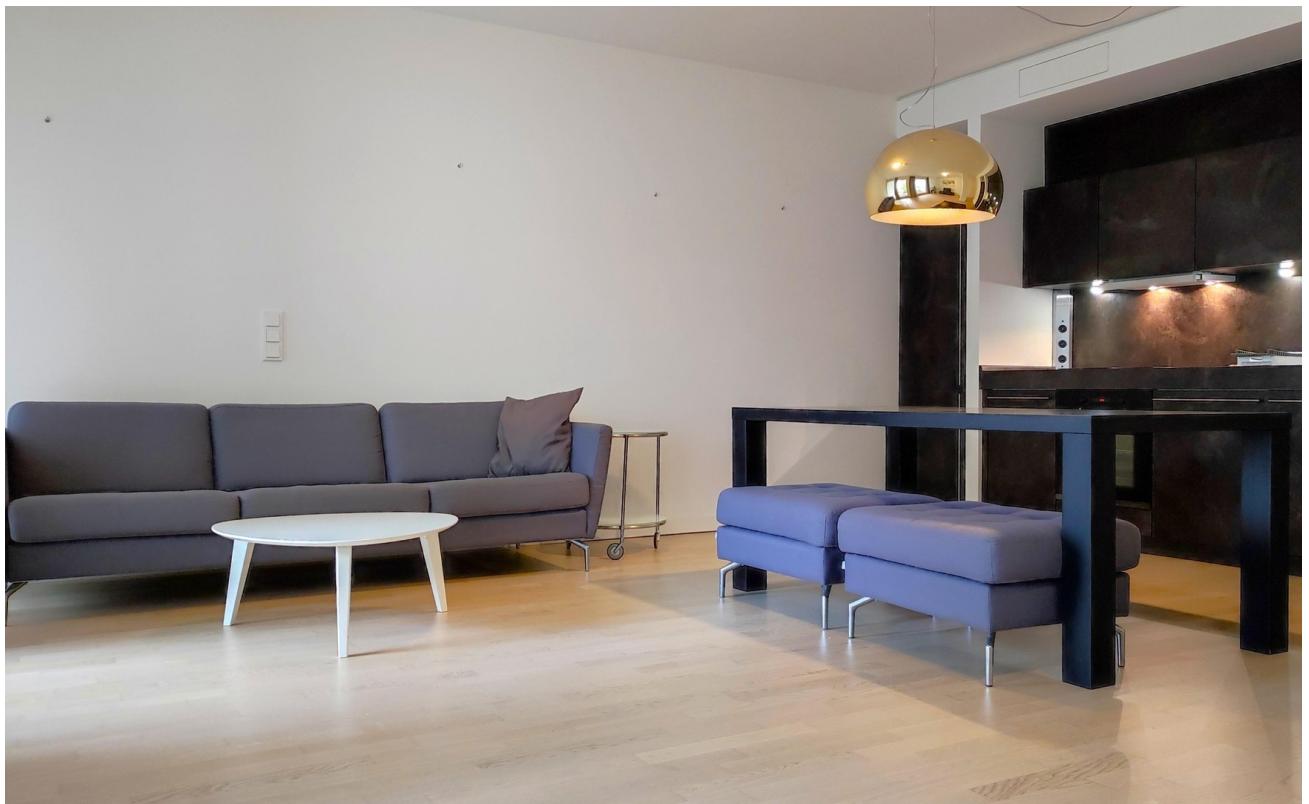
|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 60,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



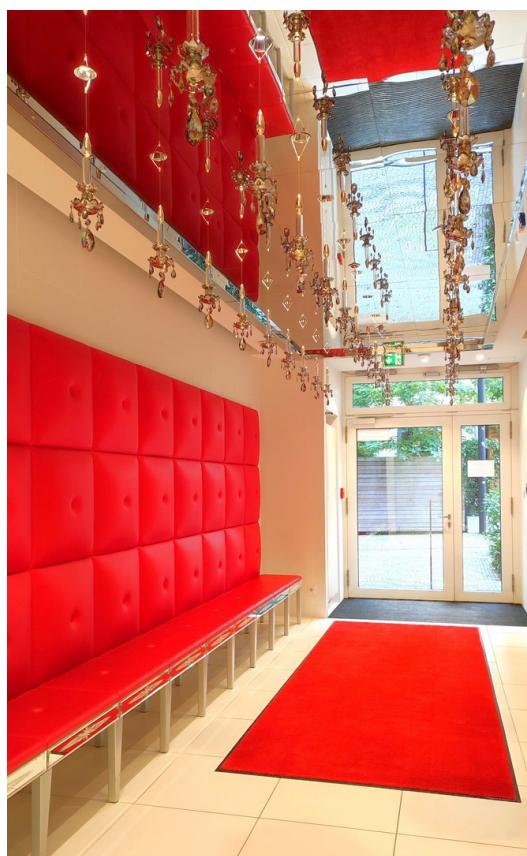
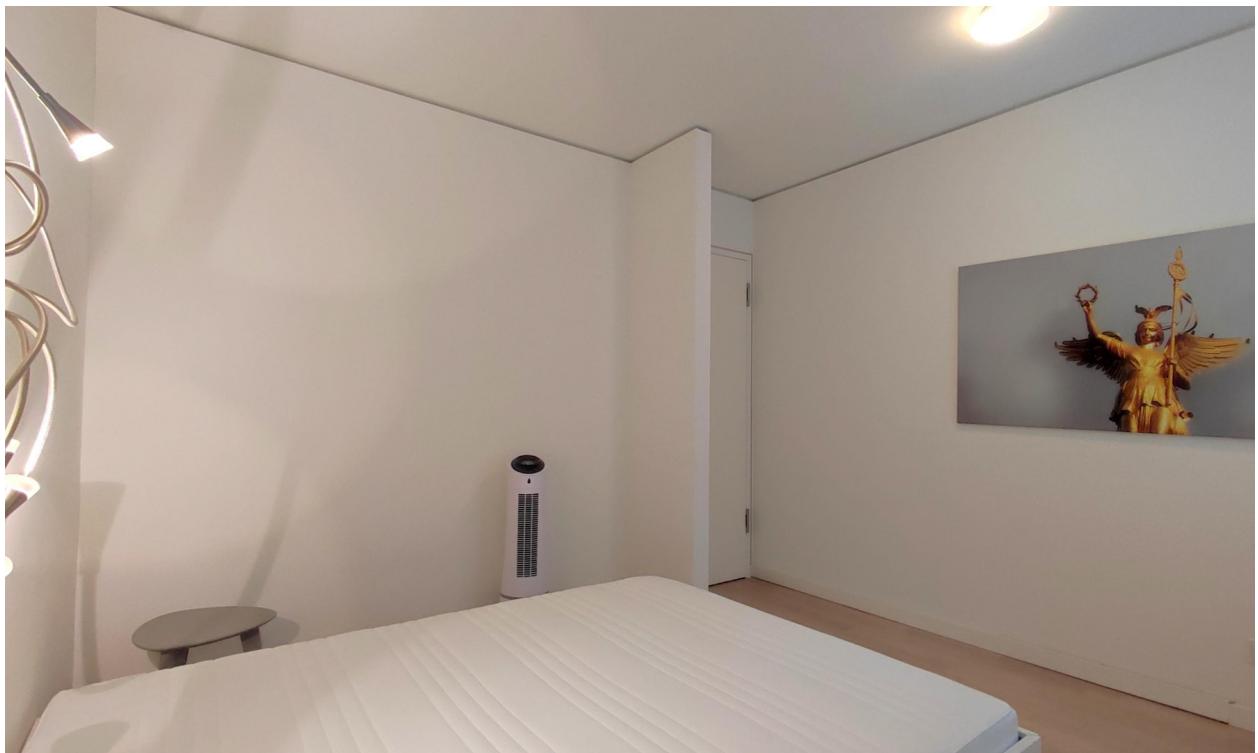
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

