

Exposé

Wohnung in Berlin

**Luxus an der Spree: ruhige Wohnung inklusive Pool,
Sauna und Gym**



Objekt-Nr. OM-425081

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 ²	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-Zimmer 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 (250 €/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](#).

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

Lage

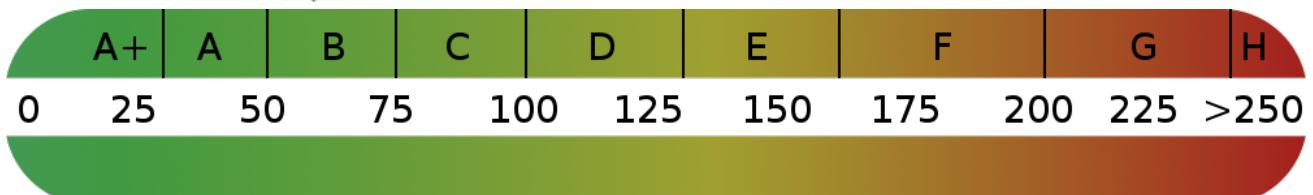
- direkt an der Spree, direkt im Zentrum
- kleine, kaum befahrene Nebenstraße
- Einkaufen, Restaurants, Cafés fußläufig
- BVG-Anbindung: U-/S-Bahn Friedrichstraße, diverse Busse und Straßenbahnen

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



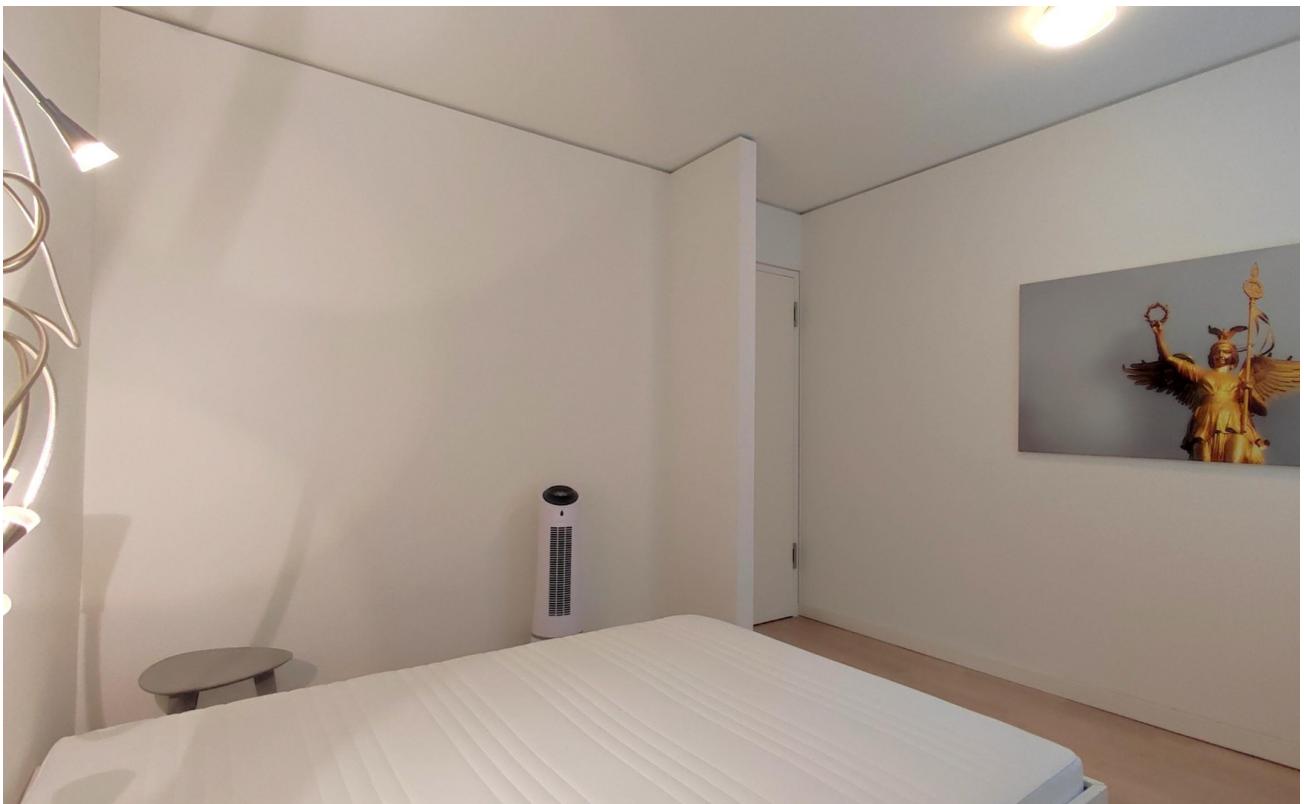
Exposé - Galerie



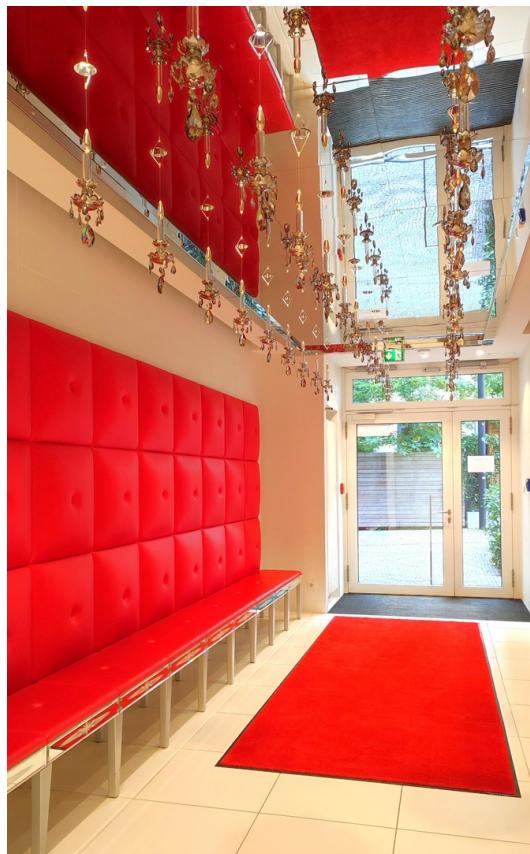
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

