

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche und modernem Flair



Objekt-Nr. OM-438746

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Moritz Bruch

10318 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	2.200 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	54,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren offenen Grundriss und eine zeitgemäße Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum zum Leben und Wohlfühlen. Große Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und eine freundliche Atmosphäre.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und rundet das durchdachte Raumkonzept ab. Hochwertiger Holzfußboden verleiht der gesamten Wohnung eine warme und einladende Note.

Ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

Ausstattung

Die Wohnung ist ab 01.04.2026 bezugsfrei.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 durch den umfassenden Ausbau vormals nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen neu geschaffen und wird seitdem erstmals als Wohnraum genutzt (556f BGB).

Lage

Die Hentigstraße befindet sich in Berlin-Karlshorst (10318), einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im grünen Südosten der Hauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün und gepflegter Nachbarschaft aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Treskowallee bietet eine gute Infrastruktur und vielfältige Versorgungsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Über den S-Bahnhof Karlshorst (S3) sowie Tram- und Buslinien gelangen Sie schnell und bequem in die Berliner Innenstadt. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen gut erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, wie der nahegelegene Tierpark Berlin oder die Wuhlheide, laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essplatz

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbad