

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer Neubauwohnung



Objekt-Nr. OM-443434

### Wohnung

Verkauf: **820.000 €**

10557 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2019	Schlafzimmer	2
Etagen	5	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Übernahme	sofort	Tiefgaragenplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2019. Die Wohnung beeindruckt durch eine gehobene Innenausstattung wie zum Beispiel die hochwertige Küche und die maßgefertigten Einbauschränke welche die Wohnung in ein wahres Raumwunder verwandeln. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer. Die Fußbodenheizung und das Parkett aus Nussbaum sorgen für Behaglichkeit. Dank des Aufzugs ist die Wohnung barrierefrei zugänglich und auch der Zugang zum gemeinschaftlichen Innenhof ist für Sie problemlos möglich. Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird zusammen mit einem Tiefgaragenstellplatz verkauft, der direkt neben dem Hauseingang in der Garage liegt und per Aufzug erreichbar ist. Die Tiefgarage verfügt ausserdem über zahlreiche Fahrradabstellmöglichkeiten.

## Ausstattung

- \* Hochwertige Einbauküche mit großer Arbeitsfläche aus Naturstein, Dampfgerar-Mikrowellen Kombination von Miele und viel Stauraum
- \* Raumwunder dank maßgefertigten Einbauschränken im Flur, Bad, Arbeitszimmer und Schlafzimmer.
- \* 45m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich
- \* Großer überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- \* Wunderschöner Parkettboden aus Nussbaum
- \* Aufzug
- \* Master-Bad mit Badewanne
- \* Gäste-WC mit Dusche
- \* Privater, begrünter Innenhof mit Spielplatz
- \* Großzügiges Kellerabteil, bequem mit dem Aufzug erreichbar
- \* Tiefgarage mit Stellplatz und Fahrradständern, ebenfalls per Aufzug erreichbar

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in der Lehrter Straße und verbindet Kiezcharme mit Neubau-Komfort. In unmittelbaren Umgebung befinden sich Restaurants, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Rewe, Netto), Schwimmbad, Cafes und kulturelle Angebote. Die Wohnung ist zentral gelegen am grünen Fritz-Schloss-Park und der Berliner HBF ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränk



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Dusche



Balkon

# Exposé - Galerie



Arbeits/Kinderzimmer



Schlafzimmer mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Master Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Master Bad



Badewanne

# Exposé - Galerie




Sonnenuntergang




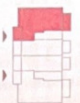
Küche

# Exposé - Grundrisse



## Mittenmang





**3 Zimmer**  
**WEG 16, Haus E2, TRH 1, 3.OG, Whg.-Nr. 07**

Wohnen	33,72 m <sup>2</sup>
Kochen	10,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,62 m <sup>2</sup>
Bad	5,71 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,12 m <sup>2</sup>
Flur	9,30 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche netto</b>	<b>90,05 m<sup>2</sup></b>
Balkon (0,58 m <sup>2</sup> )	anrechenbar 5,37 m <sup>2</sup>
Loggia (10,07 m <sup>2</sup> )	anrechenbar 95,42 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>95,42 m<sup>2</sup></b>

Hinweis: Grundriss: Das Bild stellt den Grundriss dar, ist nicht maßstabgetreu. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich.

Die Ausstattung der Wohnung wurde wie folgt festgelegt:  
**Designline Style**

- Spiegel im Standard; unbelüchtere
- Wandfarbe: Abblende
- Juno 60, gesamte Wohnung (ausgenommen Bilder)
- Akzentfarbe Designline Style an jeweils einer Wand im Bad: Onyx 35

