

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Moderne Neubauwohnung mit EBK, Aufzug und Abstellraum!



Objekt-Nr. **OM-446006**

### Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
I. Ikonnikov

Heisenbergstr. 3  
10587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	61,20 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um Zweitbezug nach Neubau im Jahr 2022. Die Wohnung in der zweiten Etage zeichnet sich durch ihre gehobene Innenausstattung aus und kann zum 01.07. oder zum 01.08.2026 bezogen werden. Details wie eine Einbauküche, Echtholzparkett, eine Fußbodenheizung, hochwertige 3-Fach verglaste bodentiefe Fenster und eine Video-Gegensprechanlage bieten Ihnen hochwertigen Wohnkomfort. Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche.

Auf dem Balkon lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen.

- Großes Kellerabteil vorhanden
- Zentralheizung - Fernwärme

Auf dem Grundstück befindet sich ein Kinderspielplatz, es gibt Fahrradanschlussmöglichkeiten draußen, sowie einen separaten Kinderwagen und Fahrradraum im Haus.

Es wird eine Staffelmiete vereinbart.

Die Mindestmietzeit beträgt 2 Jahre.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ilja Ikonnikov

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,10 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 - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Wohnung I-2.2

2. Obergeschoss



Planungsstand per April 2019. Flächen und Maßangaben sind ca. Angaben vorbehaltlich Änderungen gemäß Baugenehmigung und Ausführungsplanung. Maßgeblich sind die Vereinbarungen in den notariellen Kaufverträgen. Kücheneinrichtungen, Waschmaschine und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



### Eigenschaften

barrierefrei, Morgensonne, Südbalkon,  
kompakt und gemütlich, offenes Kochen,  
Duschbad, Singelwohnung

### Haus I, Wohnung 2.2

2. Obergeschoss

Bad .....	ca.	6,9 m <sup>2</sup>
Entrée .....	ca.	4,4 m <sup>2</sup>
HWR .....	ca.	2,5 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche .....	ca.	30,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 .....	ca.	14,8 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche innen .....	ca.	59,2 m <sup>2</sup>
Außenfläche berechnet mit 50% .....	ca.	2,01 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT .....</b>	<b>ca.</b>	<b>61,2 m<sup>2</sup></b>



[WWW.CHARLOTTEBOGEN.DE](http://WWW.CHARLOTTEBOGEN.DE)