

Exposé

Wohnung in Berlin

Graefekiez: Hochwertiger Neubau (2022) mit Balkon, Einbauküche und ruhiger Innenhoflage



Objekt-Nr. OM-456312

Wohnung

Vermietung: **1.140 € + NK**

Ansprechpartner:
Ilja Ikonnikov

Urbanstraße 52
10967 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.420 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	34,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	34,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	99 €	Etage	2. OG
Heizkosten	60 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	159 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im Wohnensemble „Jahn Urban“
- Neubau aus 2022 mit zeitloser Architektur von Thomas Hillig Architekten
- Ruhige Innenhofausrichtung
- Offener Wohn- und Küchenbereich
- Balkon mit Rückzugsmöglichkeit im Freien
- Helle Wohnräume durch bodentiefe Fenster
- Bis zu 2,80m hohe Decken
- Aufzug bis ins Untergeschoss
- Eigenes Kellerabteil
- Insgesamt nur 20 Wohneinheiten im Gebäude

English translation:

- Modern 2-room apartment in the newly built residential ensemble “Jahn Urban”
- New development completed in 2022 with timeless architecture by Thomas Hillig Architekten
- Quiet courtyard-facing orientation
- Open-plan living and kitchen area
- Balcony offering a private outdoor retreat
- Bright living spaces thanks to floor-to-ceiling windows
- Ceiling heights of up to 2.80 m
- Elevator access down to the basement level
- Private basement storage unit
- Only 20 residential units in the building

Ausstattung

- Praktischer und moderner Grundriss
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Energieeffiziente 3-fach verglaste Holzfenster
- Automatische Innenraumbelüftung
- Fernwärmeversorgung
- Modernes Bad mit bodentiefer Dusche
- WC mit Bidetfunktion
- Hochwertiger Waschtisch aus Holz
- LED-Spiegel im Badezimmer

- Samsung Waschtrockner vorhanden
- Klingel- und Gegensprechanlage
- Teilweise außenliegender Sonnen- und Sichtschutz
- Ausstattung in Qualitätsstandard „Komfort“

English translation:

- Practical and modern floor plan
- Underfloor heating in all rooms
- High-quality fitted kitchen including electrical appliances
- Energy-efficient triple-glazed wooden windows
- Automatic indoor ventilation system
- District heating
- Modern bathroom with walk-in shower
- Toilet with bidet function
- High-quality wooden vanity unit
- LED mirror in the bathroom
- Samsung washer-dryer included
- Doorbell and intercom system
- External sun and privacy protection
- “Comfort” quality standard finishes

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

- Ideal für Singles (oder Paare)
- Vermietung direkt vom Eigentümer (Keine Maklerprovision)
- Ruhige Innenhoflage
- Energieeffizienter Neubau (2022)
- Haustiere nach Vereinbarung
- Video liegt vor und kann separat angefragt werden

English translation:

- Ideal for singles (or couples)
- Direct rental from the owner (no agency commission)
- Quiet courtyard-facing apartment
- Energy-efficient new development (2022)
- Pets upon agreement

- Video tour available upon request

Lage

- Attraktive Lage im beliebten Graefekiez in Berlin-Kreuzberg
- Nur wenige Gehminuten vom Volkspark Hasenheide entfernt
- Urbanes Wohnumfeld mit besonderem Kreuzberger Flair
- Vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot in direkter Umgebung
- Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen fußläufig erreichbar
- Beliebte Wohnlage insbesondere bei jungen Familien und Berufstätigen
- Sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kitas und Schulen
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

English translation:

- Attractive location in the popular Graefekiez neighborhood in Berlin-Kreuzberg
- Just a few minutes' walk from Volkspark Hasenheide
- Urban residential environment with authentic Kreuzberg flair
- Wide range of restaurants, cafés, and cultural offerings nearby
- Numerous cafés, restaurants, bars, and boutiques within walking distance
- Highly sought-after residential area, especially among young families and professionals
- Excellent infrastructure with supermarkets, doctors, daycare centers, and schools nearby
- Outstanding public transportation connections

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

