

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Friedrichshain // Exclusive 2-room apartment in Friedrichshain



Objekt-Nr. OM-459087

#### Wohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fabian Krug

Mühlenstraße 20  
10243 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie stilvolles Wohnen in dieser neuwertigen 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2022. Bereits beim Betreten des Gebäudes empfängt Sie eine großzügige, repräsentative Lobby. Ein Concierge-Service steht den Bewohnern zur Verfügung und kümmert sich zuverlässig um Ihre Anliegen.

Auf ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen hellen Wohn- und Essbereich sowie ein Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet - inklusive Besteck und sämtlicher Kochutensilien.

Das hochwertig ausgeführte En-suite-Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche mit Regendusche. Eine angenehme Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein komfortables Wohnklima. Zusätzlich stehen ein separates Gäste-WC sowie ein Wäschetrockner zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Ostbalkone, die Ihnen schöne Morgenstunden und einen attraktiven Blick auf die Umgebung ermöglichen.

Ein Aufzug bringt Sie bequem in alle Etagen, ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Hinweis: Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht vorhanden.

ENGLISH:

Exclusive furnished 2-room apartment with river view

Enjoy modern living in this high-quality 2-room apartment on the 4th floor of a contemporary building completed in 2022. The property welcomes you with a spacious and representative lobby, complemented by a professional concierge service.

With approx. 57 m<sup>2</sup> of living space, the apartment features a bright living and dining area as well as a bedroom with floor-to-ceiling windows. The modern kitchen is fully equipped, including cutlery and all essential cooking utensils.

The en-suite bathroom is finished to a high standard and includes a walk-in rain shower. Underfloor heating throughout the apartment ensures a comfortable indoor climate. A separate guest WC and a washer-dryer complete the offering.

A standout feature of the apartment are the two east-facing balconies, perfect for enjoying the morning sun.

An elevator provides easy access to all floors, and a basement compartment offers additional storage space.

Note: No underground parking space is available.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



BAD

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



mit Waschmaschine



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Eingang



Hochwertige Möbel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

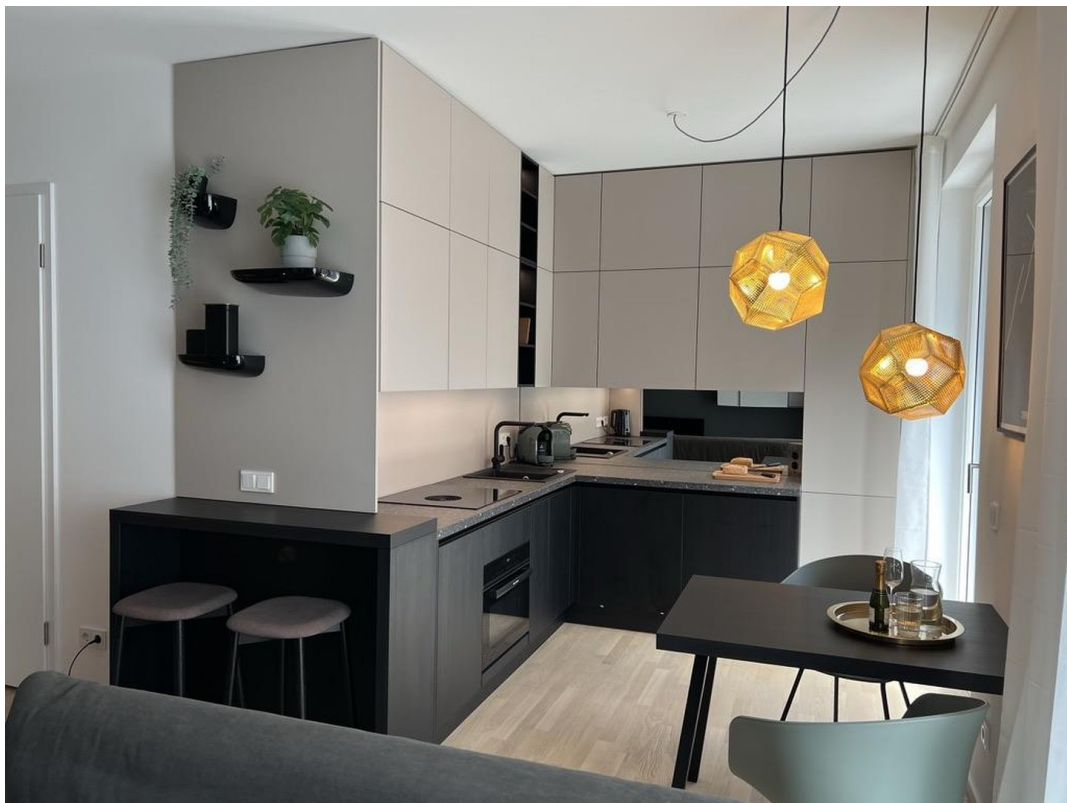


Duschbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Komplett eingeräumt

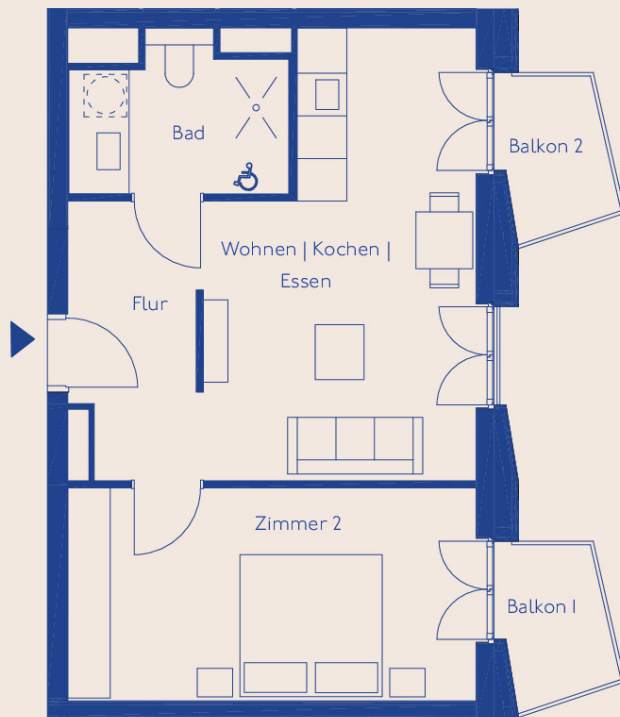
# Exposé - Grundrisse



ZIEGERT

## Wohnung 127

4. OBERGESCHOSS



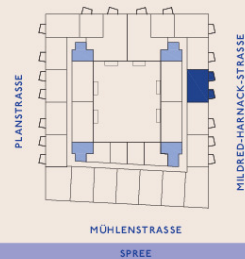
\* Balkone/Terrassen/Loggien werden bis 25 m<sup>2</sup> zu 50 % und ab 25 m<sup>2</sup> zu 10 % berechnet.

## 2-Zimmer-Wohnung

NO. 04.04.02  
WOHNUNGSTYP B\_VI  
BARRIEREFREI



Wohnen   Kochen   Essen	21,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,47 m <sup>2</sup>
Flur	6,97 m <sup>2</sup>
Bad	6,18 m <sup>2</sup>
Balkon 1* (3,04 m <sup>2</sup> )	1,52 m <sup>2</sup>
Balkon 2* (3,04 m <sup>2</sup> )	1,52 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>55,37 m<sup>2</sup></b>



MILDRED-HARNACK-STRASSE

SPREE