



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Südwest-Loggia



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_368	<b>Stand vom:</b>	24.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Ort:</b>	10315 Berlin / Friedrichsfelde	<b>Wohnfläche:</b>	87,01 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	4	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	9,08 €
<b>Hausgeld:</b>	376,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-10-09
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1995
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	86.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Berlin Mitte/Nord	<b>Name:</b>	Dejan Kalan
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	0176/84509152	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	dejan.kalan@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die Einbecker Höfe, eine charmante Wohngegend im pulsierenden Herzen Berlins. In der 4. Etage erwartet Sie eine charmante 3-Zimmer-Wohnung. Mit einer großzügigen 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung bietet sie ein äußerst komfortables Wohnambiente. Die Einbecker Höfe, im Jahre 1995 errichtet, zeichnen sich durch ihre ruhige, dennoch äußerst zentrale Lage aus und sind bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was diese Immobilie zu einem idealen Wohnort macht."

Nach dem Betreten der Wohnung finden Sie sich im großzügigen Eingangsbereich vor. Von dort aus gelangt man zur linken Seite in die Küche und zur rechten Seite in den gemütlichen Wohnbereich. Zusätzlich verfügt der Bereich über eine kleine Kammer, die als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann.

Auf der linken Seite erstreckt sich die Küche, ausgestattet mit einer weißen Einbauküche und einer großzügigen Fensterfront. Diese schaffen eine einladene Atmosphäre und verleihen dem Raum ein helles, geräumiges Ambiente.

Besonders beeindruckend ist das gegenüberliegende Wohnzimmer, das mit einer großflächigen Fensterfront ausgestattet ist, die den Blick auf die geräumige Südwestloggia mit Blick ins Grüne freigibt.

Vom Eingangsbereich aus führt ein separater Flur zu den privaten Bereichen der Wohnung, darunter das Schlafzimmer, das Badezimmer und das dritte Zimmer. Das Badezimmer ist komplett gefliest und bietet eine komfortable Badewanne sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Ein heller Laminatboden erstreckt sich durch die gesamte Wohnung, was ein warmes und einladendes Wohngefühl vermittelt und das Gesamtbild harmonisch abrundet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und präsentiert sich als attraktives Renditeobjekt. Sie genießen stabile Mieteinnahmen sowie eine langfristige Perspektive. Diese Immobilie bietet eine verlockende Investitionsmöglichkeit.

## Lage:

---

Berlin-Lichtenberg, ein aufstrebender Stadtteil im Osten der deutschen Hauptstadt, bietet eine Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung. Geprägt durch eine reiche industrielle Vergangenheit, ist Lichtenberg heute ein lebendiges Viertel mit vielfältigen Wohnmöglichkeiten und kulturellen Angeboten.

Die Gegend zeichnet sich durch ihre gute Verkehrsanbindung aus, mit mehreren U-Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile Berlins ermöglichen. Die Autobahn A10 verläuft ebenfalls durch Lichtenberg, was es für Pendler einfach macht, die Stadt zu verlassen.

Lichtenberg bietet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen.

Das Einkaufszentrum "Linden-Center" ist ein beliebter Treffpunkt für Shopping-Begeisterte, während der Tierpark Berlin eine grüne Oase für Naturliebhaber bietet.

Der Stadtteil hat auch eine reiche kulturelle Geschichte, die sich in seinen historischen Gebäuden und Denkmälern widerspiegelt. Das Stasi-Museum und die Gedenkstätte Hohenschönhausen bieten Einblicke in die dunkle Vergangenheit Deutschlands, während kreative Hotspots wie die "Alte Börse Marzahn" und das "Berliner Kulturhaus" die künstlerische Vielfalt des Viertels zeigen.

Insgesamt bietet Berlin-Lichtenberg eine lebendige und dynamische Lebensweise, die sowohl für Familien als auch für junge Berufstätige attraktiv ist. Mit seiner interessanten Mischung aus Geschichte, Kultur und urbanem Leben ist Lichtenberg ein aufstrebender Stadtteil, der es wert ist, erkundet zu werden.

## Ausstattung:

---

- Einbauküche
- Loggia mit Süd-West Ausrichtung
- Badezimmer mit Badewanne
- Gegensprechanlage
- 1 Tiefgaragenstellplatz

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

Küche



Grundriss



Loggia zum Innenhof

