



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühl-Loggia



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_367	<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>	1	<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>	9,09 €
<b>Hausgeld:</b>	290,00 €	<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:

---

Inmitten der begehrten Einbecker Höfe, einer charmanten Wohngegend im Herzen Berlins, erwartet Sie eine wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung. Diese großzügige Wohnung bietet mit 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Einbecker Höfe wurden 1995 errichtet und haben eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Geschäfte des täglichen Lebens.

Die Wohnung besticht durch einen geräumigen Eingangsbereich, der den Zugang zur Küche und zum hellen Wohnzimmer ermöglicht. Zusätzlich verfügt sie über eine kleine Kammer, die als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann.

Die Küche ist mit einer weißen Einbauküche, hellen Vinylfliesen und einer Fensterfront ausgestattet, die den Raum freundlich und groß wirken lässt. Besonders beeindruckend ist das gegenüberliegende großzügige Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront, die den Blick auf die geräumige Süd-West-Loggia mit Blick ins Grüne freigibt. Hier können Sie die Sonnenstunden entspannt genießen.

Über den Flur gelangen Sie in einen separaten Flur, der Ihnen den Zugang zu den privaten weiteren Räumen, wie dem Schlafzimmer, dem Badezimmer und dem dritten Zimmer der Wohnung ermöglicht. Das Badezimmer ist komplett gefliest und bietet eine komfortable Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Extra ist der Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet sich als Renditeobjekt an. Sie profitieren von einer stabilen Mieteinnahme und einer langfristigen Perspektive. Eine attraktive Investitionsmöglichkeit oder ein neues Zuhause für die Zukunft.

## 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 Bus-, U-Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile Berlins ermöglichen. Der S-Bahnhof Lichtenberg und U-Bahnhof Friedrichsfelde sind in unmittelbarer Nähe. 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.

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
- 2 Flure
- 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

---

Wohnzimmer



Grundriss



Süd Loggia

