

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Freundliche Altbauwohnung am östlichen Stadtrand



Objekt-Nr. **OM-310445**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.352 € + NK**

Ansprechpartner:
Manja Kirchberg
Telefon: 03362 28123

Grünheider Weg 112
12589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	104,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	365 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	4.056 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1933 errichtet, im Jahr 2014 kernsaniert und verfügt, mit einer Deckenhöhe von 3,20 Metern, noch immer über einen wunderschönen Altbaucharme. Es wird von 3 Mietparteien bewohnt und ist voll unterkellert. Jeder Mieter hat somit einen eigenen Keller zur Verfügung. Das Haus befindet sich an einem ruhigeren Seitenarm der Hauptstraße in Richtung Friedrichshagen und hat die Bus-Haltestelle in unmittelbarer Nähe, sodass das Auto durchaus auch einmal stehenbleiben kann und man den Arbeitsweg in die Stadt problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigt. Der große Garten rund um das Haus steht zur alleinigen Nutzung und Pflege den Erdgeschoss-Mietern zur Verfügung und lädt zu einem Frühstück auf der Terrasse oder direkt im grünen Garten ein. In Absprache können Sie den Garten nach Ihren Wünschen gestalten.

Ausstattung

- Das Wohn- und Esszimmer sowie der Flur verfügen über einen sehr gut erhaltenen Dielenboden. Bad und Küche sind mit modernen Fliesen ausgestattet. Alle Wände sind gespachtelt.
- Das Wohn- und Esszimmer lassen sich durch eine Schiebetür abtrennen. Bei offenen Türen haben Sie einen wunderschönen, großen und lichtdurchfluteten Wohnbereich.
- Der Küchenbereich grenzt offen an das Wohnzimmer und ist von den Vormietern mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Küche kann bei Bedarf gegen eine Abstandsanzahlung, in Höhe von 2000 €, von den Vormietern übernommen werden. (ohne Kühlschrank)
- Von der Küche aus kommen Sie in die Veranda/Wintergarten und auf die Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung.
- Das Bad ist mit einer Wanne und Dusche sowie modernen Badmöbeln, einem Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung ausgestattet.
- Zwischen Bad und Schlafzimmer befindet sich eine kleine Kammer, die sehr gut als Ankleidebereich genutzt werden kann. (Zur Zeit wird dieser Bereich als kleines Kinderzimmer genutzt - siehe Fotos)
- Alle Medien sind auf dem neuesten Stand und Ihnen steht in allen Zimmern Internet und ein Coax-Kabel-Anschluss zur Verfügung.
- Zur Wohnung gehört ein Kellerraum zur alleinigen Nutzung. Weiterhin dürfen Sie einen Waschkraum, einen Trockenraum und einen Fahrradraum mit nutzen.
- Die moderne Brennwerttherme befindet sich im Kellerbereich und versorgt alle drei Wohnungen zentral mit Heizwärme und Warmwasser.
- Das Erdgeschoss des Hauses verfügt noch (fast vollständig) über sehr gut gepflegte und große Kastenfenster mit eingefrästen Dichtungen, welche für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Die Fenster sind auch mit motorisierten Rollläden und Zeitschalt-Uhren ausgestattet.
- Auf Grund des Schnittes der Räumlichkeiten eignet sie sich die Wohnung besonders gut für ein Pärchen allein oder mit maximal einem Kind.
- Eine Haustierhaltung ist nicht erwünscht.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Impressum des Vermittlers:

Damaschke Hausservice

Ethel-und-Julius-Rosenberg-Straße 30

15569 Woltersdorf

Email: info@damaschke-hausservice.de

www.damaschke-hausservice.de

Firmeninhaber: Manja Kirchberg

Gerichtsstand: Fürstenwalde

Steuernummer: 061 / 238 / 09570

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Gemeindeverwaltung Woltersdorf

Rudolf-Breitscheid-Straße 23

15569 Woltersdorf

Lage

Rahnsdorf liegt am östlichen Berliner Stadtrand und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Müggelsee und seinen Kanälen. Die Idylle des Ortes lädt zu Rad- oder Boottouren sowie langen Spaziergängen im Berliner Forst ein. Eine gute Infrastruktur bietet Ihnen eine Verkehrsanbindung durch Bus, S-Bahn und Straßenbahn. Weiterhin finden Sie eine Grundschule, mehrere Kindergärten, Arztpraxen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	279,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausansicht

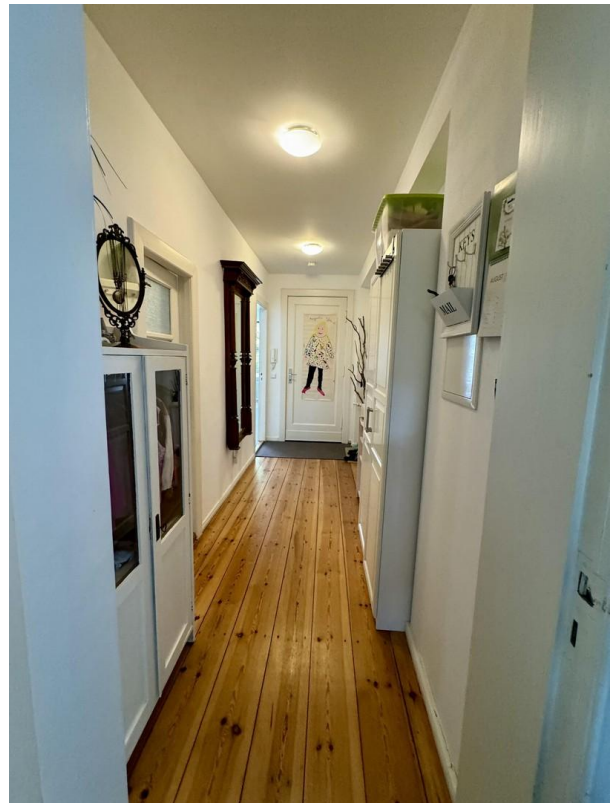
Exposé - Galerie



Garten



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer / Kammer



Ankleidezimmer / Kammer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Ecke im Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchenbereich



Einbauküche der Vormieter

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Wohnzimmerbereich

Exposé - Galerie

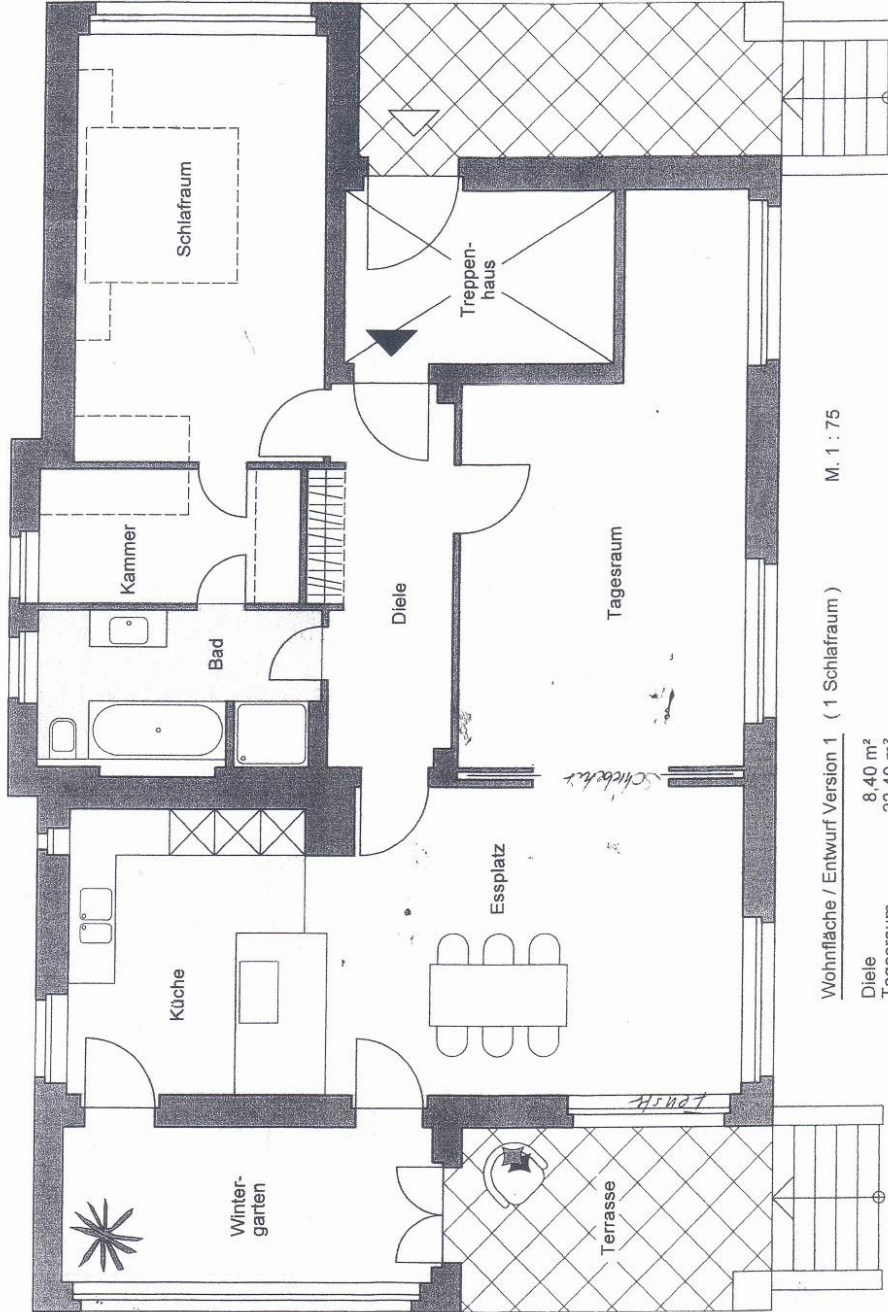


Verandatür zur Terrasse



Veranda zur Terrasse

Exposé - Grundrisse



Wohnfläche / Entwurf Version 1 (1 Schlafraum)

M. 1 : 75

Diele	8,40 m ²
Tagesraum	22,40 m ²
Essplatz	21,00 m ²
Küche	12,00 m ²
Wintergarten	9,50 m ²
Bad	7,00 m ²
Kammer	5,90 m ²
Schlafraum	17,70 m ²

Wohnfläche ges. 103,90 m²

Wohnhaus