

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin

Erstbezug: Helle Doppelhaushälfte mit 4-Zimmern, EBK, Garten und Stellplatz in ruhiger Seitenstraße



Objekt-Nr. OM-316238

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Manz

12621 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	7.200 €
Grundstücksfläche	341,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	141,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	3
Nebenkosten	125 €	Stellplätze	1
Heizkosten	25 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug zum 01.01.2025 möglich! Fertigstellung von 2 energieeffizienten Doppelhaushälften mit Wärmepumpe, PV Anlage und Stromspeicher in ruhiger und grüner Lage von Kaulsdorf, direkt gegenüber von einer Grünanlage. Die Häuser sind im ökologischen KfW 40 NH QNG Standard gebaut, wodurch Sie als Mieter nur sehr geringe Warmkosten haben und Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen sind.

Jede DHH verfügt über 102 m² Wohnfläche im EG und OG sowie zusätzliche 39 m² im ausgebauten Wohnkeller mit Duschbad und Fußbodenheizung.

Der selbst generierte Strom der PV Anlage mit 5 kW Energiespeicher kann ohne weitere Kosten vom Mieter verbraucht werden, wodurch die Heiz- und Stromkosten des Mieters sehr gering sind.

Vermietung erfolgt durch privaten Eigentümer. Wir sind sehr an einem langfristigen und guten Mietverhältnis interessiert.

Ausstattung

Ausstattung Innenbereich

- * Hochwertige Küche inkl. Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Kühl- und Gefrierekombination mit Markengeräten von AEG und Siemens
- * Fußbodenheizung auf allen Etagen (KG, EG und OG)
- * ebenerdige geflieste Dusche im KG und OG
- * zusätzliches Gäste WC im EG
- * hochwertige Sanitärausstattung Villeroy & Boch
- * Granit und Marmor Innen und Außenfensterbänke
- * Hochwertige Fliesen in Natursteinoptik im gesamten EG sowie den Bädern und dem Abstell- und Hauswirtschaftsraum
- * hochwertiger Parkettfußboden in den Wohnräumen und Fluren im KG und OG

Ausstattung Gebäudemerkmale

- * vollausgebauter Wohnkeller inkl. Fußbodenheizung, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Jumbo Betonlichtschacht für Wohnraumfenster und 2,33m Raumhöhe
- * Luft/Wasserwärmepumpe Viessmann Vitocal sowie zusätzlich PV Anlage von Viessmann inkl. 5 kWh Stromspeicher
- * Aluminium Haustüranlage mit 3-fach Verriegelung und Sicherheitsbeschlägen sowie Sicherheitsfenster mit Pilzkopfverriegelung
- * elektrische Rollläden im EG und OG

Ausstattung Außenbereich

- * 341 m² Grundstück
- * 20 m² Terrasse im EG mit hochwertigen Keramik Terrassenplatten von KANN
- * 1 gepflasterter Stellplatz
- * Vorbereitung Wallbox am Stellplatz (Wallbox gegen Aufpreis möglich oder alternativ in Eigenleistung)
- * Das Grundstück wird umzäunt und mit frischem Mutterboden (20cm) und Rasenansaat übergeben

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

* Mindestmietdauer bei Erstbezug beträgt 2 Jahre

Lage

Der beliebte Stadtbezirk Berlin-Kaulsdorf zeichnet sich durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Familienfreundlichkeit, öffentliche/private Schulen, grüne Parkanlagen und durch extrem gute Verbindung nach Berlin - Mitte aus.

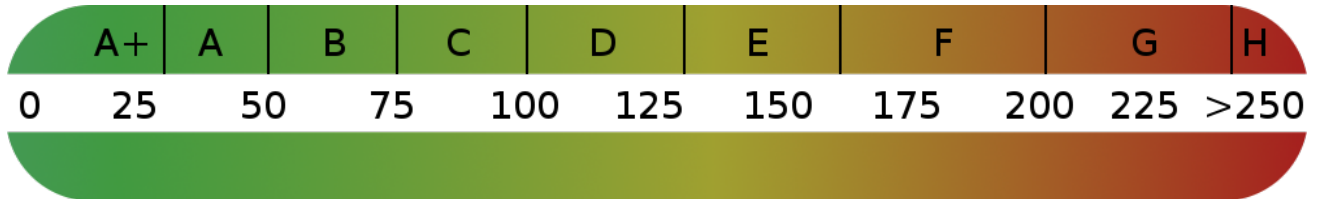
- * Das Haus befindet sich direkt gegenüber von einer Grünanlage
- * Kindergärten und Grundschulen fußläufig in 10-15 Minuten erreichbar
- * direkte S Bahn Verbindung (10 Minutentakt) nach Ostkreuz, Alexanderplatz, Friedrichstraße, Hauptbahnhof, Berlin Zoo
- * Regionalbahn in 11 Minuten von Mahlsdorf (S Bahnhof ist fußläufig entfernt) nach Berlin/Ostkreuz
- * BER Airport in 30 Minuten per Bahn/PKW erreichbar
- * TESLA GIGA Factory mit dem PKW in 18 Minuten erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht_1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG_1



Schlafzimmer OG_2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG_1



Kinderzimmer OG_2

Exposé - Galerie



Bad OG_1



Bad OG_2

Exposé - Galerie



Treppe OG



Treppe EG

Exposé - Galerie



Küche_1



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WC EG



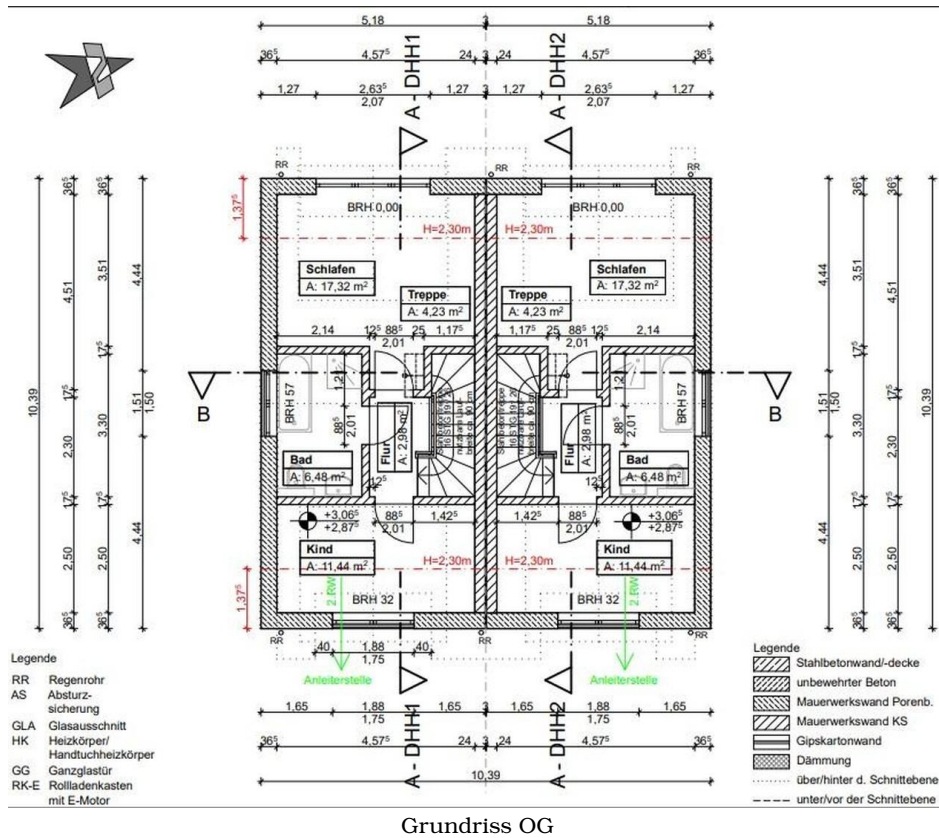
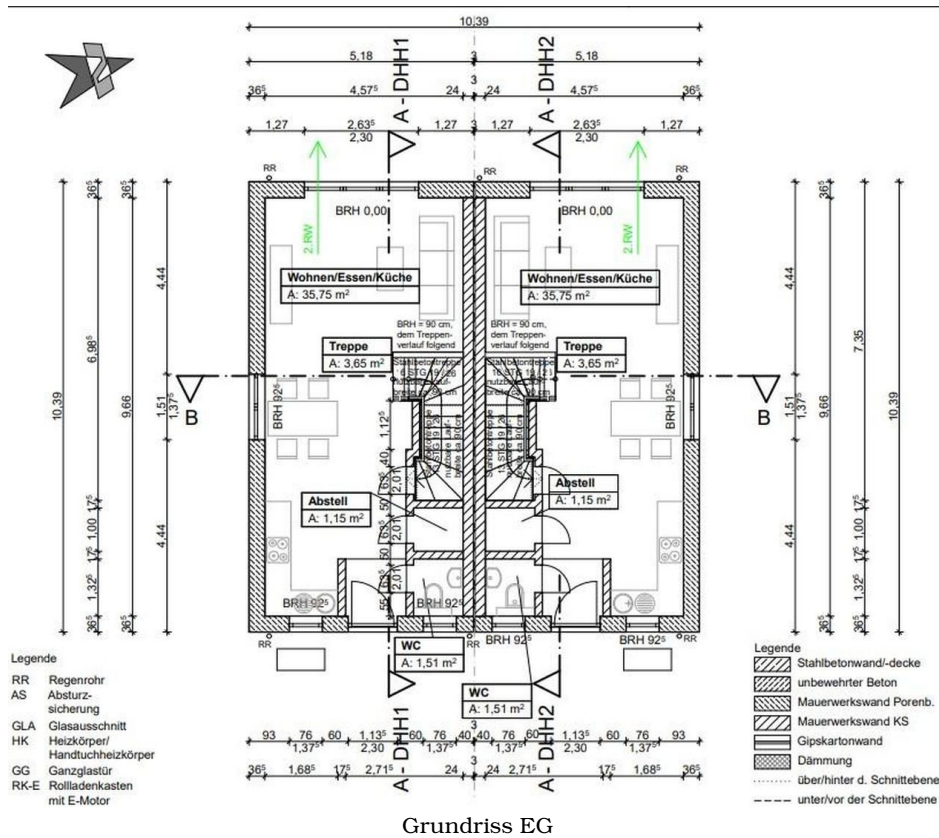
Schlafzimmer KG

Exposé - Galerie

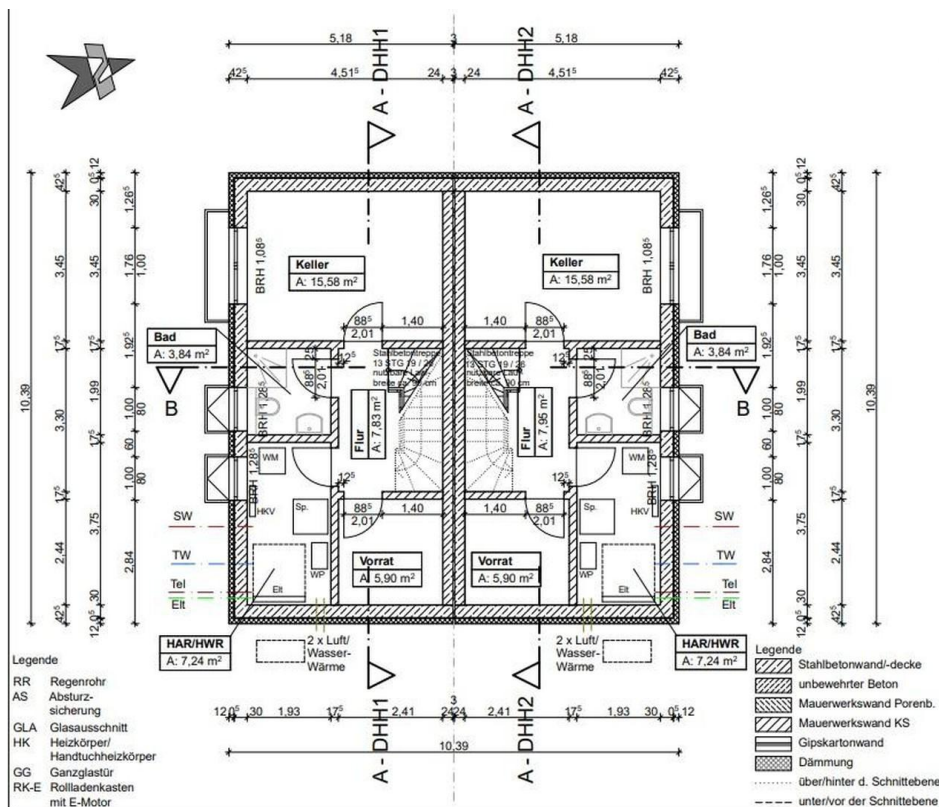


Bad KG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss KG