

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bernau bei Berlin

### 3-Zimmer EG-Wohnung mit großem Garten in der Waldsiedlung Bernau! Erstbezug nach Renovierung!



Objekt-Nr. **OM-321932**

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Werner

Offenbachstr. 59  
16321 Bernau bei Berlin  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	2.940 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	14.12.2024
Nutzfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	130 €	Badezimmer	1
Heizkosten	145 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	275 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird hier eine frisch renovierte 3-Zimmer Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> und großen Garten rund um die Wohnung. Die Wohnung eignet sich perfekt für Familien oder Pärchen, die auf der Suche nach einem komfortablen und gut ausgestatteten Zuhause im Grüne mit perfekter Anbindung suchen. Ein Sportzentrum mit Fitness und Tennis sowie der Liepnitzsee ist fußläufig erreichbar.

Die Mietwohnung befindet sich in der Waldsiedlung – Offenbachstr. 59 in Bernau bei Berlin. Der Liepnitzsee sowie Wandlitzer See befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Ausstattung

Die 3-Zimmer Wohnung kommt mit einen großen Gartenanteil, welcher sich komplett um die Wohnung befindet. Dieser Gartenanteil ist ausschließlich für die Wohnung nutzbar. In der Wohnung wurde komplett ein neuer Fußbodenbelag (Vinyl-Boden) verlegt. Darüber hinaus wurde die Wohnung komplett renoviert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Sonstiges

Ruhiges komfortables Wohnen in grüner Lage.

- Großer Gartenanteil
- Stellplatz
- Kellerraum
- Gute PKW sowie öffentliche Verkehrsanbindung

Service wird großgeschrieben:

Kaltmiete: 980 € (Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup>)

Nebenkosten: 275 € (großzügig eingeplant)

Gesamtmiete 1.255 €

Zur Warmmiete kommen noch 40 EUR für den Stellplatz vor dem Haus.

Bei dem Grundriss handelt es sich um die Wohnung № 33. Ebenfalls hat der Kellerraum die № 33 und ist mit Steckdose ausgestattet.

**WICHTIG!**

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre Anfrage mit kompletten Kontaktdaten über ImmobilienScout24, Immowelt, E-Bay Kleinanzeigen via E-Mail

Besichtigungstermine werden per E-Mail oder telefonisch abgestimmt (voraussichtlich Ende November 2024)

Damit die Vermietung unkompliziert und schnell ablaufen kann, bitte wir Sie folgende Unterlagen vorab zu übermitteln:

- Kopie des Personalausweises
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate

- Kopie des Arbeitsvertrages
- Bestätigung des aktuellen Vermieters (nicht des Hauptmieters bei Untermietverhältnis) über Mietschuldenfreiheit
- Schufa-Auskunft

## Lage

Willkommen in der idyllischen Waldsiedlung zwischen Wandlitz und Bernau, einem kleinen Juwel inmitten einer faszinierenden Naturlandschaft. Hier erleben Sie die perfekte Verbindung aus ruhiger Wohnlage und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Seen und Wälder sind in unmittelbarer Nähe, was zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Mit viel Grün, bunten Kulturangeboten und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet das Leben hier eine angenehme Atmosphäre. Die abwechslungsreiche Naturkulisse lädt dazu ein, die Umgebung zu erkunden und die Seele baumeln zu lassen. Für Familien ist die Waldsiedlung besonders attraktiv, denn das Kita- und Schulangebot ist umfangreich. Bernau hat sich zudem als Stadt der Gesundheit etabliert, mit Einrichtungen wie der Brandenburg-Klinik und dem neuen Herzzentrum. Ein weiterer Pluspunkt ist das nahegelegene Sportzentrum, das zu Fuß erreichbar ist und ein Fitnessstudio sowie Tennisplätze bietet. Die Lage ist auch für Berufspendler ideal: Die Waldsiedlung liegt nur 10 km nordöstlich vor den Toren der Hauptstadt und ist bestens an die Autobahn A11 angebunden.

Mit der Regionalbahn RE3 erreichen Sie den Bahnhof Berlin Gesundbrunnen in nur 13 Minuten und den Berliner Hauptbahnhof in 21 Minuten. Für weitere Ausflüge stehen Ihnen Busverbindungen nach Bernau und Wandlitz zur Verfügung. Insgesamt bietet die Waldsiedlung zwischen Wandlitz und Bernau eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen, Erholungsmöglichkeiten und guter Anbindung an die Metropole.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Offenbachstr. 59, 16321 Bernau bei Berlin - Waldsiedlung

Grundriss

Wohnung Nr. 33 / 89 m<sup>2</sup> mit großen Gartenanteil

