

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

**Erstbezug: Helle Doppelhaushälfte mit Einbauküche,  
Garten und Stellplatz in ruhiger Seitenstraße**



Objekt-Nr. **OM-328563**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Manz

12621 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	6.750 €
Grundstücksfläche	341,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	3
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug zum 01.02.2025 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 und werden mit einer modernen und energiesparsamen Wärmepumpe betrieben. Mieter profitieren so von geringen Warmkosten und sind Unabhängigkeit von steigenden Kosten bei fossilen Brennstoffen.

Jede DHH verfügt über 141 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche aufgeteilt auf OG, EG und ausgebauten Wohnkeller. Jede Etage verfügt über eine Fußbodenheizung

Der selbst generierte Strom der PV Anlage mit Energiespeicher kann kostenlos vom Mieter verbraucht werden. Von Frühjahr bis Herbst haben die Mieter nahezu keine weiteren Stromkosten.

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 Gefriekombination 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 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 20 m<sup>2</sup> 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, Fliesen

**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 und Kindergärten, grüne Parkanlagen und durch eine 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

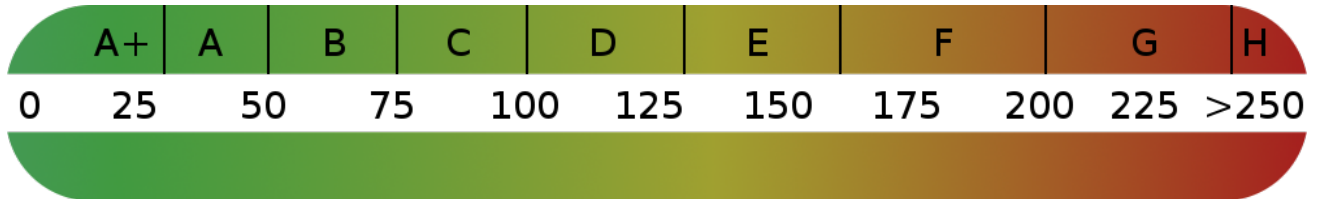
\* TESLA GIGA Factory mit dem PKW in 18 Minuten erreichbar

**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\_2

# Exposé - Galerie



Außenansicht\_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



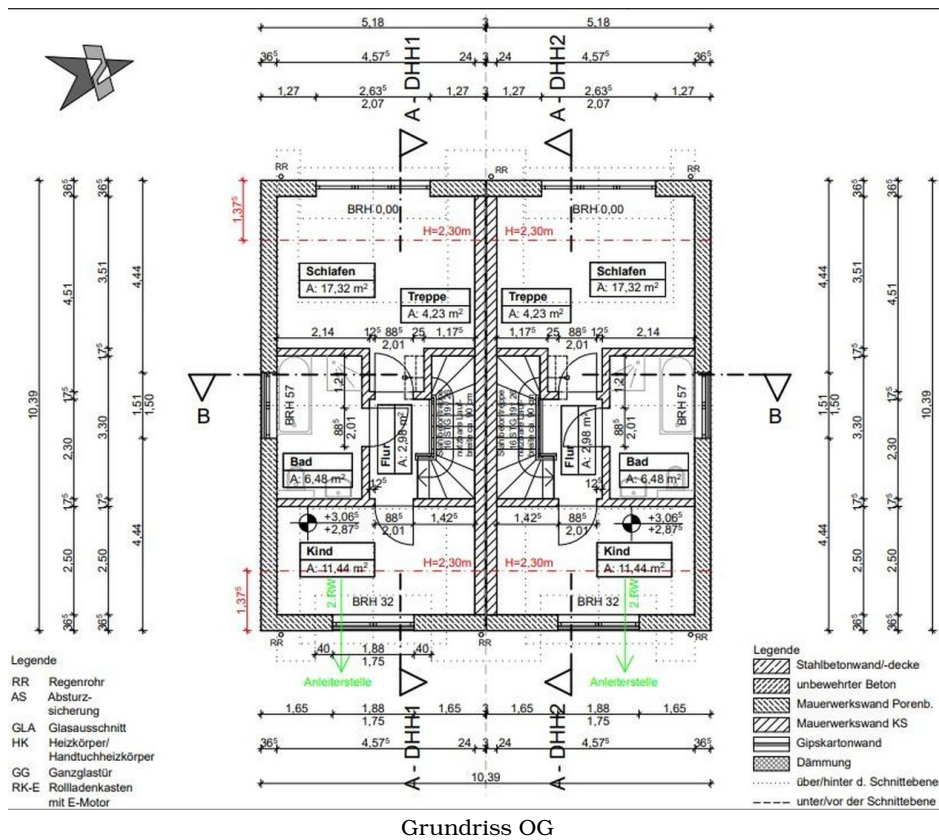
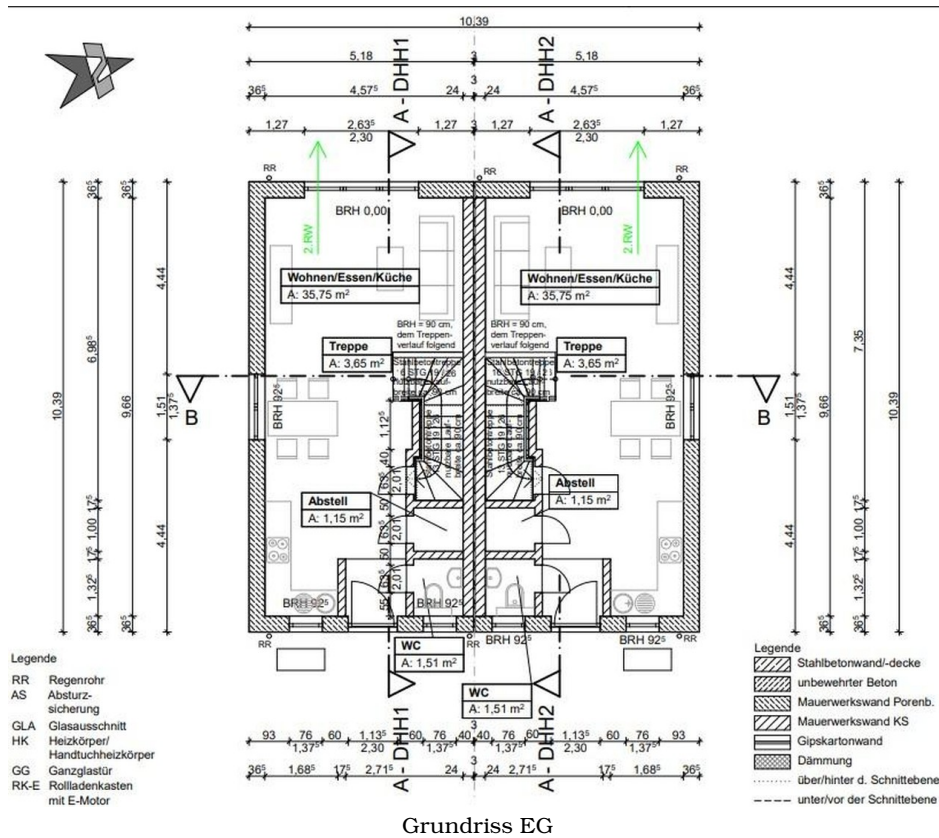
Schlafzimmer KG

# Exposé - Galerie

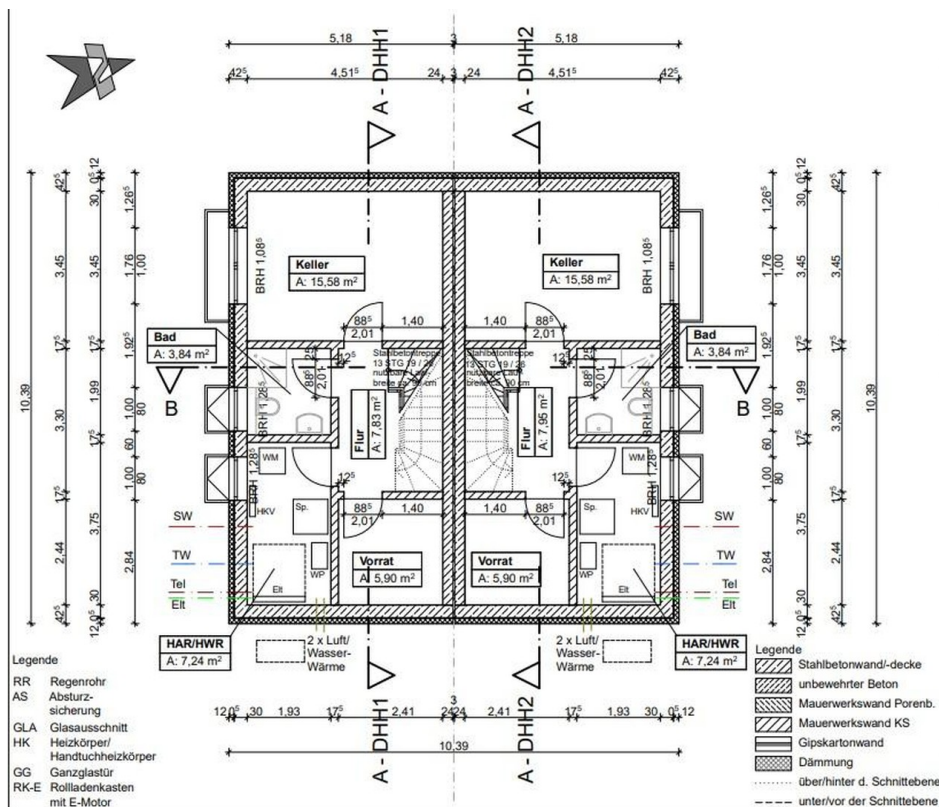


Bad KG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG