

## MODERNE NEUBAU-WOHNUNG MIT GARTEN WARTET AUF SIE!



Lappiner Strasse 13a, 12683 Berlin, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	WE932	<b>Gesamtmiete</b>	1.771,00 €
<b>Etage</b>	EG	<b>Kaution</b>	4.800,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Bezugstermin</b>	Juni 2024
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss	<b>Küche</b>	offene Küche
<b>Vermarktungsart</b>	Miete	<b>Zustand</b>	Erstbezug
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen	<b>Ausstattungsmerkmale</b>	Modernes Bad
<b>Baujahr</b>	2023	<b>Haustiere</b>	nach Vereinbarung
<b>Anzahl Zimmer</b>	3	<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Elektro
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Wohnfläche</b>	ca. 68 m <sup>2</sup>	<b>Endenergiebedarf</b>	14,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Kaltmiete</b>	1.600,00 €	<b>Energieausweis gültig bis</b>	21.06.2033
<b>Nebenkosten ca.</b>	171,00 €	<b>Energieausweis erstellt am</b>	22.06.2023

## Beschreibung

In diesem sich gerade in der Fertigstellung befindlichem Zweifamilienhaus, finden Sie nicht nur tolle Grundrisse, sondern auch eine hochmoderne Ausstattung, verbunden mit der neuesten Technik.

Je Etage finden Sie eine schöne 3-Zimmer-Wohnung. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Der Zugang zu Ihrem eigenen Garten ist somit direkt aus dem Wohnzimmer und auch der Küche heraus möglich.

Mit einem 30cm dicken massiven Porenbetonstein errichtet, gemäß EnEV gedämmten Leitungen und einer dezentralen Lüftungsanlage, werden die energetischen Voraussetzungen selbstverständlich erfüllt. Die dreifachverglasten Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden sowie eine moderne Fußbodenheizung, welche mittels Luftwärmepumpe betrieben wird, sorgen für ein grünes Wohngefühl.

In jedem Zimmer befinden sich Internetanschlüsse und auch der Fernsehempfang ist mittels Internet möglich.

Ihr Auto können Sie bequem auf der Straße parken, hier findet sich immer ein Plätzchen.

## Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in idealer Lage für beruflich stark eingespannte Personen, welche schnell an ihrem Arbeitsplatz sein möchten, aber auch die Nähe zur Natur schätzen. Doch auch wenn Sie im Homeoffice arbeiten, werden Sie die Umgebung schnell bevorzugen.

Etwa drei Minuten fußläufig entfernt (ca. 350 Meter) ist die nächste Bushaltestelle gelegen. Mit der Buslinie 192 können Sie direkt zum S-Bahnhof Marzahn oder zum S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost gelangen. Von Marzahn aus gelangen Sie mit der S7 bis nach Potsdam. Am Bahnhof Friedrichsfelde Ost fahren die S5, S7 und S75. Mit der S5 kommen Sie z.B. bis nach Strausberg oder aber auch mitten in die Stadt.

Doch auch für Autofahrer stellt die Wohngegend eine perfekte Ausgangslage dar. Sowohl auf der B1, welche Sie über den Alexanderplatz bis in den ehemaligen Westteil der Stadt leitet, sind Sie ruck zuck und auch die zweite Verbindungsachse Berlins - die Landsberger Allee - ist schnell erreicht.

Für die täglichen Einkäufe haben Sie es nicht weit: In einem Umkreis von knapp zwei Kilometern finden Sie verschiedene Supermärkte, wie Rewe, Lidl und auch Netto-Markendiscount. Bis zum Biesdorf-Center sind es zu Fuß knapp zwei Kilometer, mit dem Auto ca. drei. Hier finden Sie für die anstehenden Wocheneinkäufe einen großen Kaufland. Doch auch weitere kleine Geschäfte, ein Fitnessstudio und verschiedenste Ärzte finden Sie dort.

Im nahen Umkreis befinden sich viele gute Restaurants. Egal ob italienische, griechische, deutsche oder asiatische Küche - hier werden Sie immer fündig!

## Ausstattung Beschreibung

Sie betreten Ihr neues Zuhause und befinden sich in einem praktisch geschnittenen Flur. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und Ihre Schuhe. Auf der linken Seite finden Sie das schnuckelige Tageslicht-Bad. Es verfügt über eine ebenerdige Dusche, ein wandhängendes WC, einen Strukturheizkörper und ein Waschbecken. Den Waschmaschinenanschluss finden Sie in dieser Wohnung in der Küche.

Neben dem Badezimmer finden Sie das Schlafzimmer. Ein Doppelbett, ein Kleiderschrank und ggf. auch eine Kommode finden hier ihren Platz. Doch im angrenzenden kleineren Zimmer, könnten Sie sich natürlich auch den Traum von einem begehbaren Kleiderschrank erfüllen. Alternativ ist dieses Zimmer aber auch ein perfektes Arbeitszimmer.

Als nächstes gelangen Sie in den wunderschönen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Ganz modern gestaltet, werden Sie hier auch als Koch nie vom Geschehen ausgeschlossen sein und können sich parallel mit Ihren Gästen unterhalten und das Abendessen zubereiten. Bei der Gestaltung der Küche können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen oder Ihre bereits vorhandene Einbauküche mitbringen. Wohn- und Küchenbereich sind aber auch ausreichend voneinander separiert um in Ruhe vor sich hin köcheln zu können. Von beiden Bereichen aus gelangen Sie auf Ihre neue Terrasse. Ca. 11m<sup>2</sup> groß, bietet sie genug Platz für den ein oder anderen Grillabend oder das entspannte Gläschen Wein nach einem anstrengenden Arbeitstag. Und auch im sich anschließenden kleinen Gartenbereich, der exklusiv dieser Wohnung zugeordnet ist, können Sie sich austoben. Der Zaun wird von der Vermieterin gesetzt, auch Mutterboden und die erste Rasensaat übernimmt diese noch für Sie. Dann aber können Sie Ihren grünen Daumen rausholen.

## Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart wird. Es wird ein Indexmietvertrag mit der erstmaligen Mieterhöhungsmöglichkeit frühestens zwei Jahre nach Mietbeginn abgeschlossen.

Da hier eine moderne Luftwärmepumpe als Heizungsanlage verbaut ist, laufen die Heizkosten über Strom und sind direkt von Ihnen an den Versorger zu zahlen.

Wie Sie sich diesen Traum von Wohnung sichern können? Indem Sie uns eine Kontaktanfrage senden oder anrufen. Ggf. vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Objektbilder



Wohnzimmer

## Objektbilder



Wohnzimmer

## Objektbilder



Küche mit Blick in das Wohnzimmer

## Objektbilder



Küche

## Objektbilder



Badezimmer

## Objektbilder



Schlafzimmer

## Objektbilder



Schlafzimmer

## Objektbilder



Arbeitszimmer

## Grundriss



Grundriss

## Ihre Ansprechpartnerin



**Frau Anja Meyer**

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH

Hönower Str. 72, 12623 Berlin

T 03051487800

M 01785054217

[vermietung@livinginberlin.de](mailto:vermietung@livinginberlin.de)

[www.livinginberlin.de](http://www.livinginberlin.de)