

## DURCHDACHER GRUNDRISS, MODERNER NEUBAU - ES FEHLEN NUR SIE!



Lappiner Strasse 13a, 12683 Berlin, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	WE933	<b>Kaution</b>	4.500,00 €
<b>Etagenzahl</b>	2	<b>Bezugstermin</b>	Juni 2024
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Küche</b>	offene Küche
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung	<b>Balkon</b>	Ja
<b>Vermarktungsart</b>	Miete	<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen	<b>Zustand</b>	Erstbezug
<b>Baujahr</b>	2023	<b>Ausstattungsmerkmale</b>	Modernes Bad
<b>Anzahl Zimmer</b>	3	<b>Haustiere</b>	nach Vereinbarung
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2	<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Elektro
<b>Wohnfläche</b>	ca. 76 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €	<b>Endenergiebedarf</b>	14,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Nebenkosten ca.</b>	189,00 €	<b>Energieausweis gültig bis</b>	21.06.2033
<b>Gesamtmiete</b>	1.689,00 €	<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 ersten Obergeschoss.

Mit einem 30cm dicken massiven Porenbetonstein errichtet, gemäß EnEV gedämmten Leitungen und einer dezentralen Lüftungsanlage, werden die energetischen Voraussetzungen selbstverständlich erfüllt. Die dreifachverglaste 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 große Tageslicht-Bad. Es verfügt neben einer ebenerdigen Dusche, über ein wandhängendes WC, einen Strukturheizkörper, ein Waschbecken und auch den Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich können Sie an kalten Tagen in der Badewanne abschalten und die Alltagsorgen vergessen.

Gegenüber vom Badezimmer finden Sie das Schlafzimmer. Ein großes Doppelbett und Kommoden finden hier ihren Platz. In der vorhandenen Ankleide können Sie sich austoben und all Ihre Kleidungsstücke unterbringen.

Das sich anschließende kleinere Zimmer eignet sich perfekt als 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 Ihren neuen Balkon. Ca. 10m<sup>2</sup> groß, bietet er genügend Platz um entspannt ein Gläschen Wein nach einem anstrengenden Arbeitstag zu genießen.

## 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



Flur

## Objektbilder



Wohnzimmer

## Objektbilder



Küche mit Blick ins Wohnzimmer



## Objektbilder



Küche



## Objektbilder



Küche

## Objektbilder



Balkon

## Objektbilder



Balkon

## Objektbilder



Badezimmer



## Objektbilder



Badezimmer

## Objektbilder



Schlafzimmer



## Objektbilder



Schlafzimmer

## Objektbilder



Ankleide

## Objektbilder



Arbeitszimmer

## 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)