ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin-Tegel

Möblierte schöne Wohnung in Berlin Reinickendorf

Objekt-Nr. OM-294165

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.180 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Lichter
Mobil: +352 621 375857

13407 Berlin-Tegel
Berlin
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.09.2024
Wohnfläche	50,57 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	68,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.540 €		

Objektbeschreibung

Diese moderne, barrierefrei Wohnung liegt in Berlin Reinickendorf.

Das Mehrfamilienhaus wurde 2022 fertiggestellt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß mit separater Außen-Eingangstür,

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich hat eine Raumhöhe von ca. 4,1 m

dadurch konnte als Besonderheit eine Hochebene über Küche und Bad erstellt werden.

Die Wohnung ist möbliert und verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche und ein modernes Badezimmer. Das Bad ist gefliest. Die Böden von Küche, Flur, Schlaf- und Wohnbereich sind mit massivem Eichenholzparkett belegt.

Größe ca.: 50,57 m2 + 10m2 Terrasse + ca. 18,6 m2 Zwischenetage

Zur Möblierung gehören:

Wohnzimmerbereich:

Sofa, Kommode, Beistelltisch, Teppich, Gardinen, großer Flachbildschirm TV, Deckenleuchte

zur Hofseite mit großem, bodentiefem Fenster mit Tür

Schlafbereich:

Ist vom Wohnbereich durch eine halbhohe Trockenwand optisch getrennt

Boxspringbett, 1 Nachtschränkchen, Nische für Kleiderstange, Leuchte

Flur:

Spiegel, Deckenleuchte, Staubsauger, (Eingang, Haustür)

Küchenbereich:

Einbauküche (dunkelgrau, hochglanz), mit Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler,

Spüle mit Mischbatterie, Backofen, Kochfeld mit 4 Kochplatten, Mikrowelle, mit Accessoires wie Besteckset, Tafelservice, Kaffeebecher und Wassergläser, Wasserkocher, Deckenleuchte, Stehtisch und zwei Hocker.

Ein kleiner Abstellraum mit Regalsystem ist ebenfalls vorhanden.

Bad:

Barrierefreie Dusche mit Glasabtrennung, Hängeschrank, Waschbeckenunterbauschrank mit Becken und Wasserhahn, Waschmaschine mit Trocknerfunktion (Kombi-Gerät)

Spiegel mit Leuchte

Zwischenetage / Galerie / Hochebene:

Treppe mit Holzstufen und Metallgeländer, mit Brüstungsgeländer, Teppichboden

über Küche und Bad gelegen, Raumhöhe auf der Hochebene ca. 1,6 m

Außenbereich zum Innenhof:

Sehr ruhig gelegene Terrasse mit Tisch und zwei Stühlen,

die zur Wohnung gehörende Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich.

Größe: 10 m2

Ausstattung

Bei der Inneneinrichtung und Möblierung haben wir uns als Vermieter bei der Planung

und Ausführung für die Premium Variante entschieden.

Diese beinhaltet: Parkettböden, Einbauküche Hochglanz grau, großer TV-Flachbildschirm,

Boxspringbett uvm. Die Treppe zur Hochebene wurde nach unseren Wünschen, entgegen den Plänen der Baugesellschaft, zu einer komfortableren Treppe geändert.

Fußboden:
Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wurde die letzten zwei Jahre von einem Geschäftsmann bewohnt, der von Montag bis Donnerstag dort übernachtete.

Die Wohnung darf dauerhaft nur von zwei Personen bewohnt werden.

Die Nebenkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Die angegebenen Nebenkosten müssen als Betriebskostenvorauszahlung geleistet werden.

Die Mindestmietzeit beträgt 2 Jahre.

Strom und Internetkosten sind vom Mieter selbst zu organisieren und zu bezahlen.

Lage

Das Mehrfamilien-Reihenhaus befindet sich in Berlin Reinickendorf.

8 Minuten Gehzeit benötigt man zur nächstgelegenen U-Bahnstation.

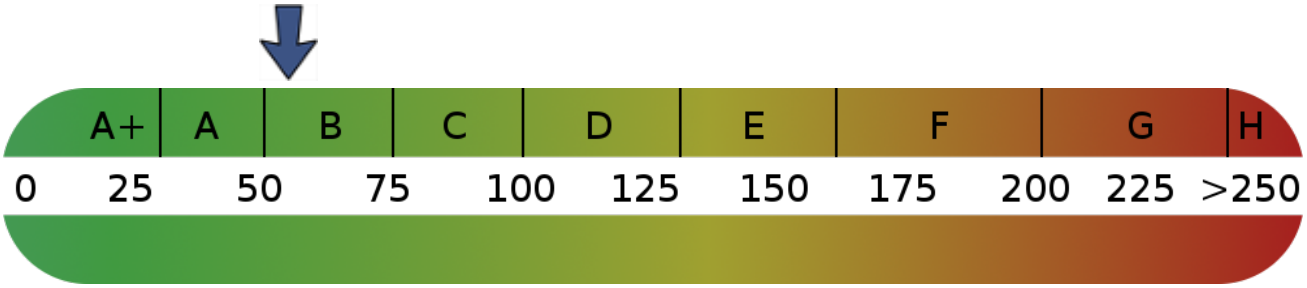
Das ruhig gelegene Haus besitzt einen neu angelegten, offenen Innenhof mit

Unterstellplatz für Fahrräder und Mülltonnen.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

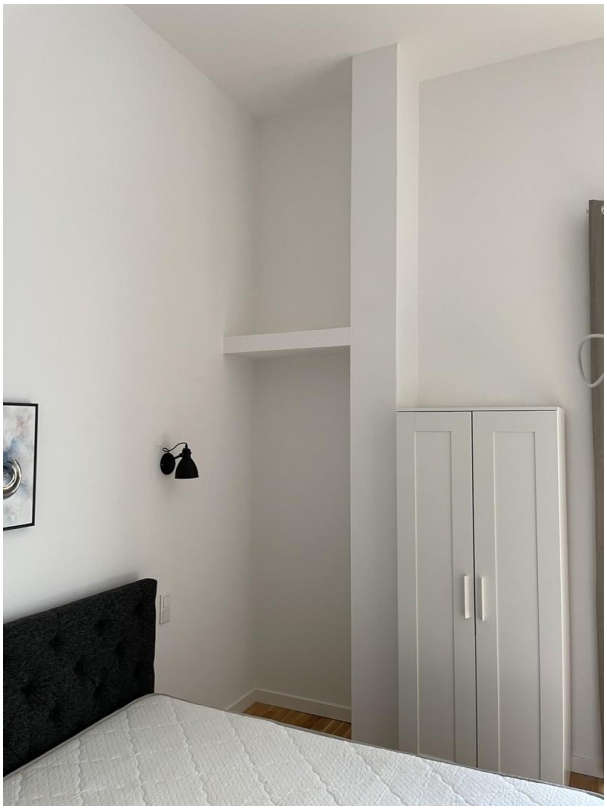


Exposé - Galerie

Wohn-Schlafbereich

Exposé - Galerie

Küchenbereich



Schlafbereich Nische

Raumteiler

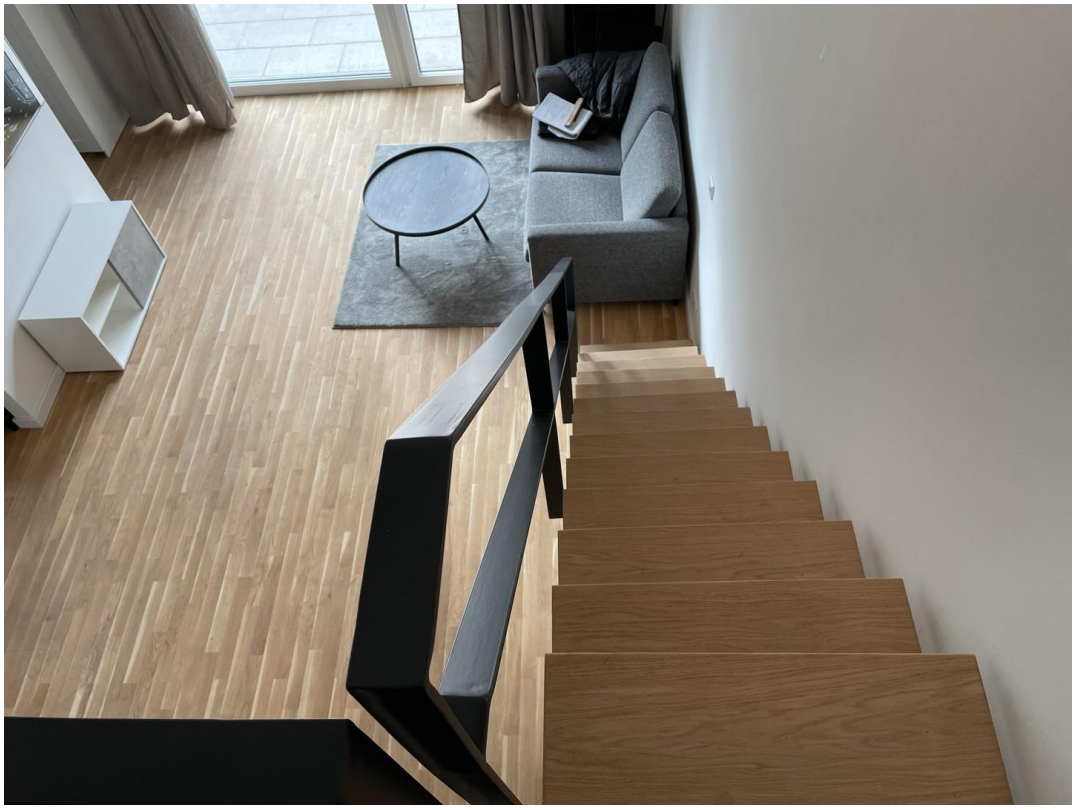
Treppe zur Hochebene

Küche, links Abstellraum

Exposé - Galerie

Hochebene

Blick von der Hochebene



Treppe

Tür zum Flur

Exposé - Galerie

Bad

Kombi Waschmaschine Trockner

Dusche mit Glasfront

Exposé - Galerie

WC

Becken mit Unterschrank

Boxspringbett

Exposé - Galerie

Sofa, Teppich u Tisch

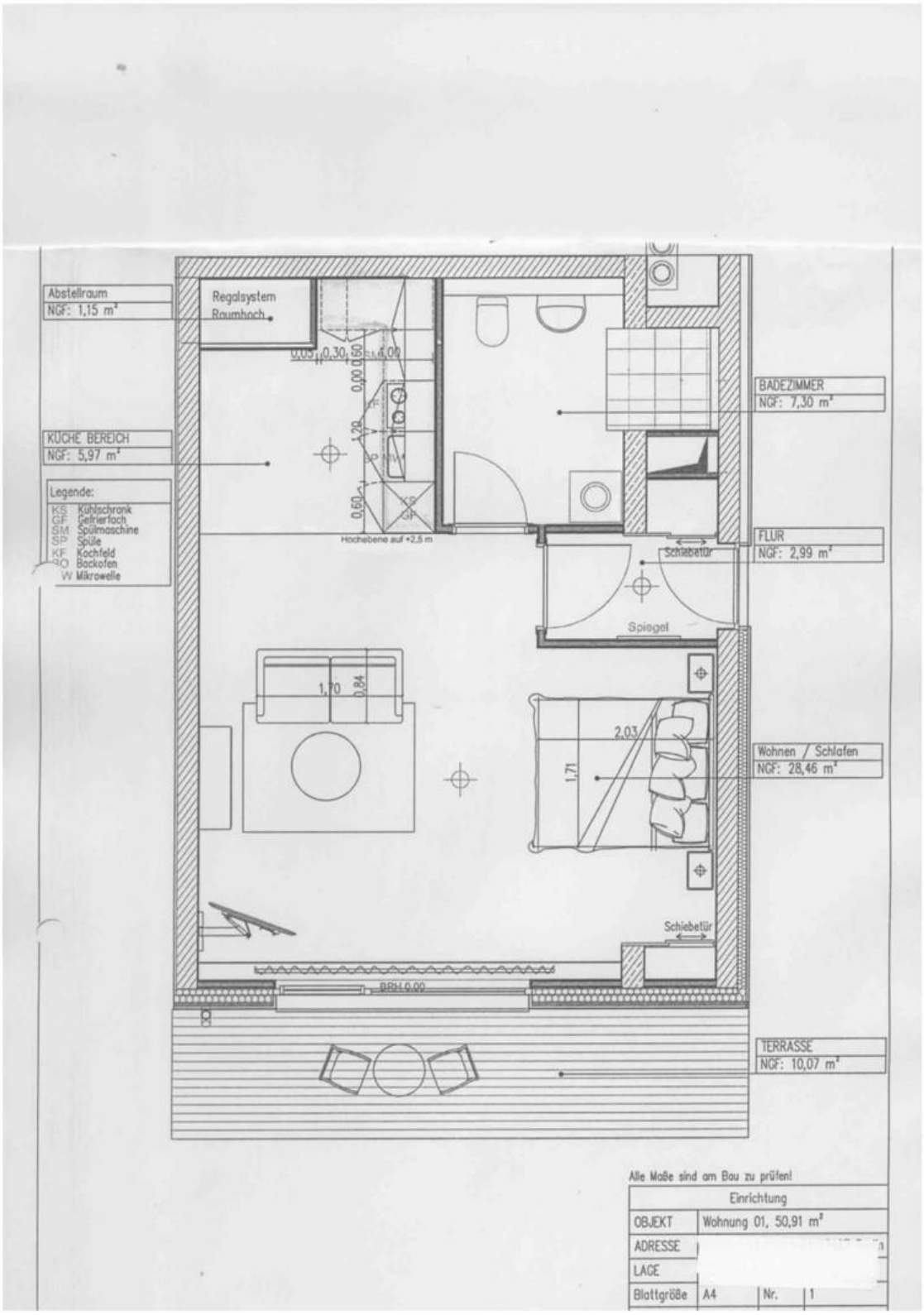
Terrasse

Exposé - Galerie

Außenansicht

offener Innenhof, Januar 2022

Exposé - Grundrisse



Grundriss