

# Exposé

## Wohnung in Lübben

### Exklusive Neubauanlage in Lübben: Zwei Wohnungen frei – Treppendorfer Str. 47 / 48 in 15907 Lübben



Objekt-Nr. OM-303545

#### Wohnung

Vermietung: **1.395 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anabel Reeß

Treppendorfer Str. 47 und 48  
15907 Lübben  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	111,53 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	269 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	269 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.185 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die neu errichtete Wohnanlage in der Treppendorfer Strasse 47 und 48 besteht aus zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten verteilt auf 4 Ebenen, welche durch ein lichtdurchflutetes Treppenhaus inklusive eines modernen Aufzugs miteinander verbunden sind. Hier werden praktikables Wohnen mit moderner Ausstattung in hervorragender Mikrolage vereint. Die Mehrfamilienhäuser, welche im graphitfarbenen Putz mit anthrazitfarbenen Dächern erstrahlen, bieten kompaktes Wohnen im modernen Stil. Die Wohneinheiten sind in 3- und 4 Zimmer-Wohnungen zu unterscheiden. Die Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von jeweils 75 bis 112 m<sup>2</sup>, jeweils einschließlich der anteiligen Terrassen- oder Balkonfläche. Ein weiteres Augenmerk ist auf die Dachterrassen sowie Balkone zu legen, die eine Oase bieten.

In dieser Anzeige finden Sie die Rahmenbedingungen für die 4-Zimmer-Wohnungen im 2. OG. Zeitgleich steht noch eine weitere Wohneinheit ab dem 01.07.2026 im Haus 48 im Erdgeschoss zur Verfügung (ebenfalls 4-Zimmer). Es besteht die Möglichkeit, dass Sie diese ebenfalls über das Kontaktformular anfragen. Es wird eine Indexmiete und ein zwei jähriger Kündigungsausschluss vereinbart.

## Ausstattung

Auf jeder Etage befinden sich drei Wohneinheiten, wovon jeweils eine Wohneinheit über drei Zimmer und jeweils zwei Wohneinheiten über vier Zimmer verfügen. Es handelt sich dabei um den Dielenbereich, einen praktischen Hauswirtschaftsraum, ein oder zwei Schlafräume in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, eine geräumige und lichtdurchflutete Wohnküche sowie ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Badewanne. Alle Wohnungen sind

großzügig und praktikabel geschnitten.

Alle Wohneinheiten sind mit jeweils einer Sole-Wasser-Wärmepumpe, welche mit einer Fußbodenheizung betrieben wird, ausgestattet. Die Kombination gestaltet sich optimal, da das Verhältnis des Heizkörpervolumens zur Raumgröße einen Betrieb mit niedrigen

Vorlauftemperaturen gestattet. So sind die Effizienzverluste so gering, dass weder die Kosten spürbar steigen, noch die Jahresarbeitszahl unter ein umweltfreundliches Niveau sinkt. Im Rahmen der Energiegewinnung aus dem Erdreich erhält der Verbraucher wohlige Raumwärme und warmes Wasser auf regenerativer Basis. Weiterhin verfügt die Wärmepumpe im Rahmen der Prozess-Umkehrfunktion über die Möglichkeit den Räumen Wärme zu entziehen und diese an die Umgebung abzugeben, sprich über eine aktive Kühlfunktion. Die Wärmepumpe ist durch den Nutzer über eine auf dem Smartphone installierte App steuerbar.

Die Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet. Erfahrungswerte liegen bei etwa 1,00 €/m<sup>2</sup> für Heiz- und Stromkosten.

Die gehobene Ausstattung garantiert einen hohen Wohnkomfort. Alle Wohnungen verfügen über großzügig gestaltete, vollständig überdachte Terrassen, Balkone oder Dachterrassen. Es befinden sich elektrische Rollläden an allen Fenstern einschließlich einer Rettungswegfunktion je Wohnung. Die Fenster der Erdgeschosswohnungen sind über Druckgriffe abschließbar. Die Schiebetüren in den Wohnräumen der Erdgeschosswohnungen sind mit Schlüsseln ausgestattet, was einen erhöhten Einbruchschutz garantiert.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet – großformatige Fliesen, Badewanne, bodentiefe Dusche mit Thermostat-Mischbatterie, spülrandloses WC mit absenkbarem Toilettendeckel, Handwaschbecken und Handtuchheizung gehören zum Inventar. In den Wohnräumen befindet sich Designfußboden. Der Einbau der Küche ist mieterseitig zu erbringen.

Die Objekte verfügen über jeweils eine Paketempfangsfunktion, die in die Klingel- und Briefkastenanlage integriert ist. Die Wasserversorgung der Rasenfläche wird über eine Beregnungsanlage sichergestellt.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Abstellraum (40,00 EUR pro Monat), einen Stellplatz (35,00 EUR pro Monat) oder eine Garage (155,00 EUR pro Monat) direkt vor dem Haus anzumieten.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Für eine Wohnungsbewerbung benötigen wir nach dem Besichtigungstermin eine aktuelle Auskunft über Einkommensverhältnisse, inklusive einer Auskunft der Schufa, eine Bestätigung des aktuellen Vermieters über pünktlich und vollständig geleistete Mietzahlungen, weitere Angaben zur Identität, etwa durch Vorlage des Personalausweises, sowie eine ausgefüllte Selbstauskunft, die wir Ihnen nach dem Besichtigungstermin zukommen lassen.

## Lage

Unweit von Berlin und nah der Natur: die Stadt Lübben.

Sie liegt mitten im Biosphärenreservat Spreewald und bildet das Scharnier zwischen Unter- und Oberspreewald, der sich - Libellenflügeln gleich - in Richtung Nordwesten und Südosten ausbreitet. Zugleich hat die Kreisstadt Lübben viele urbane Qualitäten, die Einwohner aller Generationen und die Gäste und Partner der Stadt sehr zu schätzen wissen. In Lübben verbinden sich Brauchtum und Moderne, Vergangenheit und Zukunft, Natur und Stadt auf sympathische Art. Der naturliebende Tourist wird hier ebenso bedient wie der Kunst- und Kulturfreund, der Sportler oder der Einkaufsbummler. Dabei richtet sich das Tun von Stadtvätern, Verwaltungsmitarbeitern, Unternehmen und Freizeitangebietern gleichermaßen an Touristen und Einheimische. Lübbener ebenso wie ihre Gäste sollen und können ihre Stadt zugleich als idyllisches Kleinod und lebendige City empfinden.

Das Zentrum Lübben mit seinen kulturellen Einrichtungen, Gastronomiebetrieben und Einkaufsmöglichkeiten ist von der Neubauanlage in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Der Lübbener Bahnhof liegt nur ca. 700 m entfernt, während die Anschlussstellen Freiwalde und Duben der Bundesautobahn 13 jeweils nach nur 9 km zu erreichen sind. Der Flughafen BER ist binnen 45 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



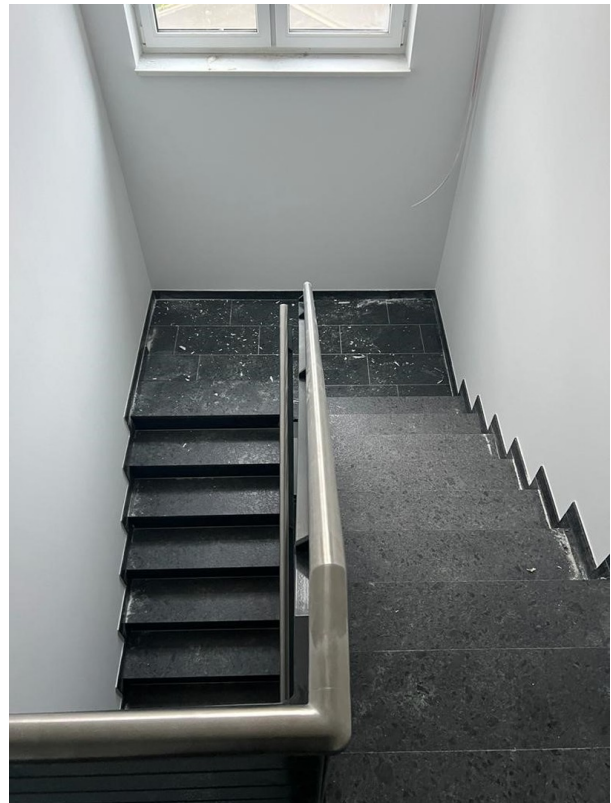
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

