

Exposé

Reihenhaus in Berlin

Traumhaftes Stadthaus (200m²) mit Garten in der Rummelsburger Bucht (in Berlins bester Lage)



Objekt-Nr. OM-398175

Reihenhaus

Vermietung: **4.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Nils Mierzynski

Vicki-Baum-Strasse 22
10317 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2011	Summe Nebenkosten	600 €
Grundstücksfläche	148,00 m ²	Mietsicherheit	14.250 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	200,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das attraktive, sehr helle, vierstöckige Townhaus/Reihenhaus im nordischen Grachten-Stil ist neuwertig, besticht durch eine gehobene Innenausstattung und kann nach Absprache zeitnah bezogen werden.

Die insgesamt etwa 200 Quadratmeter Wohnfläche bieten auf mehreren Ebenen viel Platz für Ihre Familie, aber auch Ruhe zum Arbeiten im Homeoffice und zum Entspannen.

Die Wohnküche mit direktem Zugang zum eigenen Garten mit Terrasse, das großzügige Wohnzimmer im 1. OG sowie 2 weitere attraktive Zimmer sind nach Süden ausgerichtet, das schöne Badezimmer mit Dusche und Badewanne ein separates Gäste-WC mit Dusche sowie Gäste- und Arbeitszimmer sowie die uneinsehbare Dachterrasse nach Westen (Sonne ab Mittag bis zum Abend). Große, teilweise bodentiefe Fenster schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl in allen Räumen.

Der eigene, ruhige Garten mitten in der Stadt stellt eine absolute Seltenheit dar, um die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu genießen.

Das Haus wurde 2011 erbaut und hat eine Fußbodenheizung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärmе.

Ausstattung

- Eigener Pkw-Stellplatz vor dem Haus
- Fahrrad-/Geräteschuppen vor dem Haus
- Neue Bodenplatten (Hausfront/Pkw-Stellplatz + Gartenseite/Terrasse)
- Fußboden-Heizung mit intelligenter Smart-Home-Steuerung
- Großes Gäste-WC (EG) mit Dusche
- Großes Tageslichtbadenzimmer (2.OG) mit Dusche und großer Badewanne
- Geringe Heizkosten durch effiziente Klinker-Wärmedämmfassade (Wittmunder Klinker-Unikats-Ziegel)
- Fernwärmeverversorgung
- Bembe Echtholz-Eichenparkett (in allen 3 Etagen)
- Meranti-Holzfenster (Verglasung in höchster Schallschutzklasse II/III, maximaler Einbruchsschutz im EG)
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Glasfaser DSL 1000/WLAN auf allen Etagen (sowie LAN-Steckdosen in fast allen Räumen)
- Alarmanlage
- Smart-Home-Steuerung/Kameras/Gartenbewässerung
- Offener, freundlicher Nachbarschaftsverbund (Anwohner-Straßenfest, Kiezfeste, usw.)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Für den Mietvertrag ist eine Mindest-Mietdauer von mindestens 36 Monaten erwünscht.

Lage

Die "Rummelsburger Bucht" ist ein Nebenarm der Spree in zentraler Lage Berlins, an dessen Ufer das gleichnamige, familienfreundliche Wohnquartier entwickelt wurde. Aufgrund seiner gelungenen Gestaltung wurde es 2008 mit dem Deutschen Städtebaupreis ausgezeichnet. Heute gehört „die Bucht“ zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins, auch weil sie die Nähe zur Natur und zum Wasser mit der Anbindung an die City vereint.

Von Ihrem Haus erreichen Sie den Rummelsburger See in wenigen Schritten. Das Ufer des Rummelsburger Sees mit Segelschule und Bootsanlegern und seiner malerischen Uferpromenade lädt zum Flanieren, Joggen, Radfahren und zu langen Spaziergängen ein. Mit Fertigstellung des Coral World/Ocean Berlin Anfang nächsten Jahres wird die schon jetzt hohe Attraktivität der "RuBu" nochmals deutlich gesteigert.

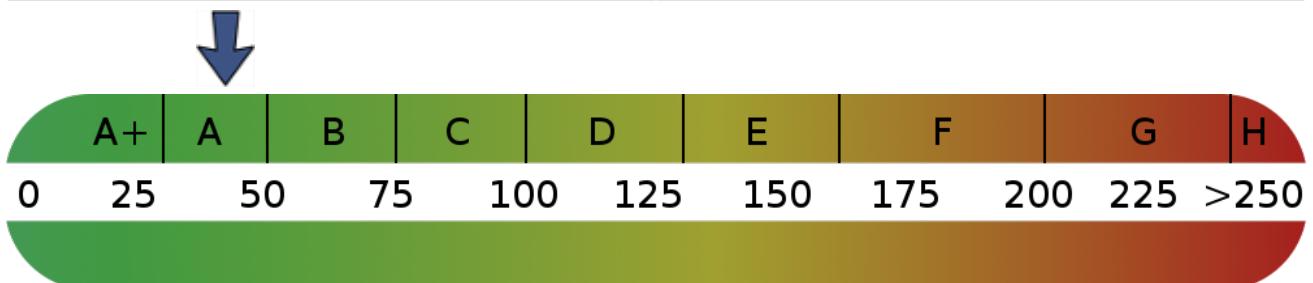
Auch die nahegelegene Wuhlheide ist leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Zum Alexanderplatz gelangen Sie auch ohne Auto zügig ab S-Bahnhof Rummelsburg in 10 Minuten, zum Hauptbahnhof in 15 Minuten. Nach Adlershof fahren Sie mit dem Auto in 15 Minuten, zum Flughafen BER in 20 Minuten. Vom Bahnhof Ostkreuz haben Sie eine direkte Express- und Regionalbahn-Anbindung zum Airport BER (15 Minuten Fahrzeit) und zum Bahnhof Fangschleuse (Tesla, 20 Minuten). In Laufweite sind drei Kitas vorhanden sowie Schulen und Nahversorgung (Bäckerei, Aldi). Den beliebten Simon-Dach-Kiez (Friedrichshain) mit seinem Wochenmarkt, zahlreichen Cafés und Restaurants erreichen Sie in Laufweite und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in Lichtenberg/Friedrichshain runden das Angebot weiter ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,55 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausfront + Stellplatz (Nacht)

Exposé - Galerie



Garten + Terrasse



Wohnküche + Terrasse (EG)

Exposé - Galerie



Offene Ebene (1.OG)



Wohnzimmer (1.OG)

Exposé - Galerie



Flur (2.OG)



Bad + Badewanne/Dusche (2.OG)

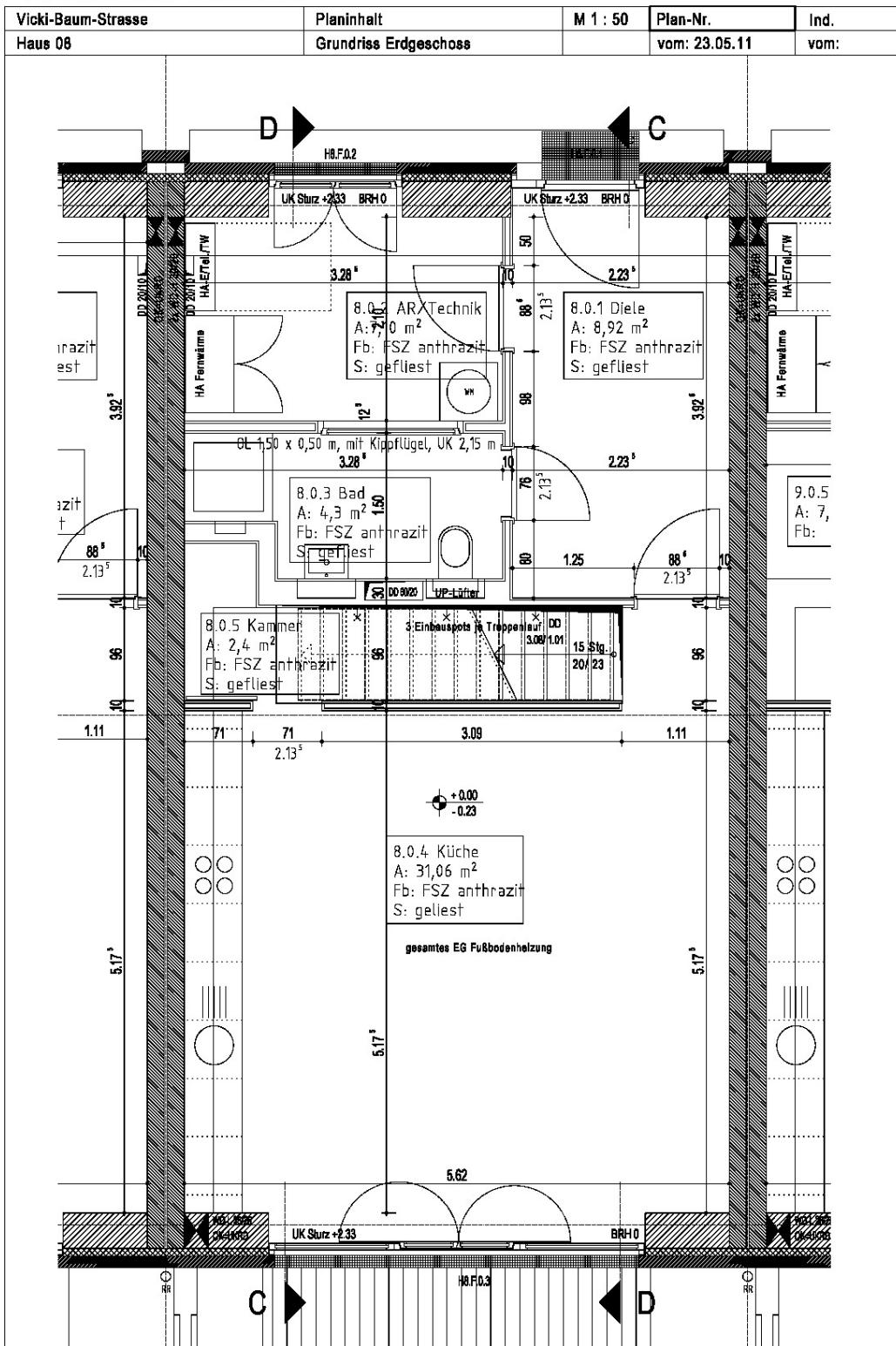
Exposé - Galerie



DG + Dachterrasse

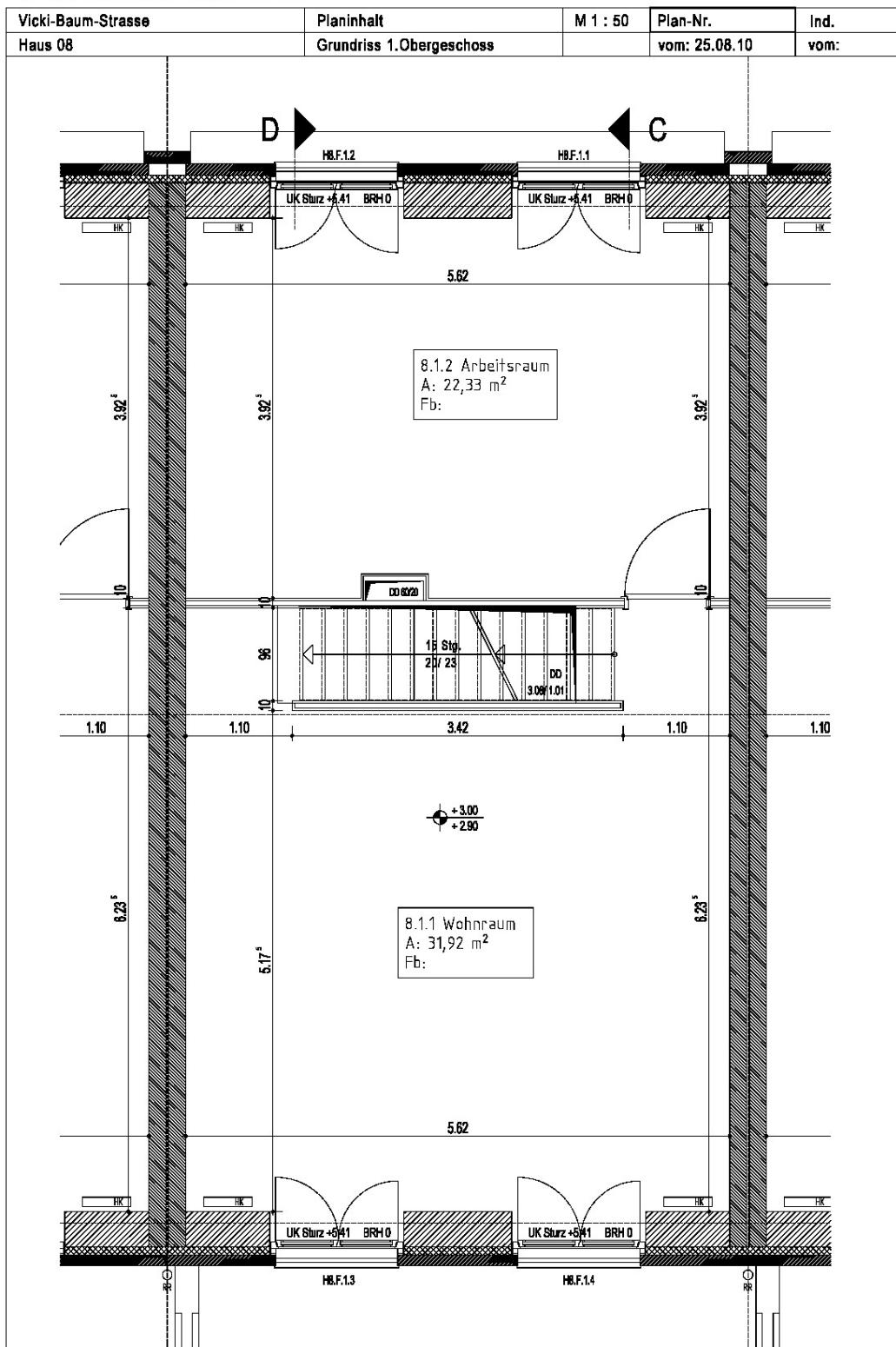
Exposé - Grundrisse

BEYER+SCHUBERT ARCHITEKTEN



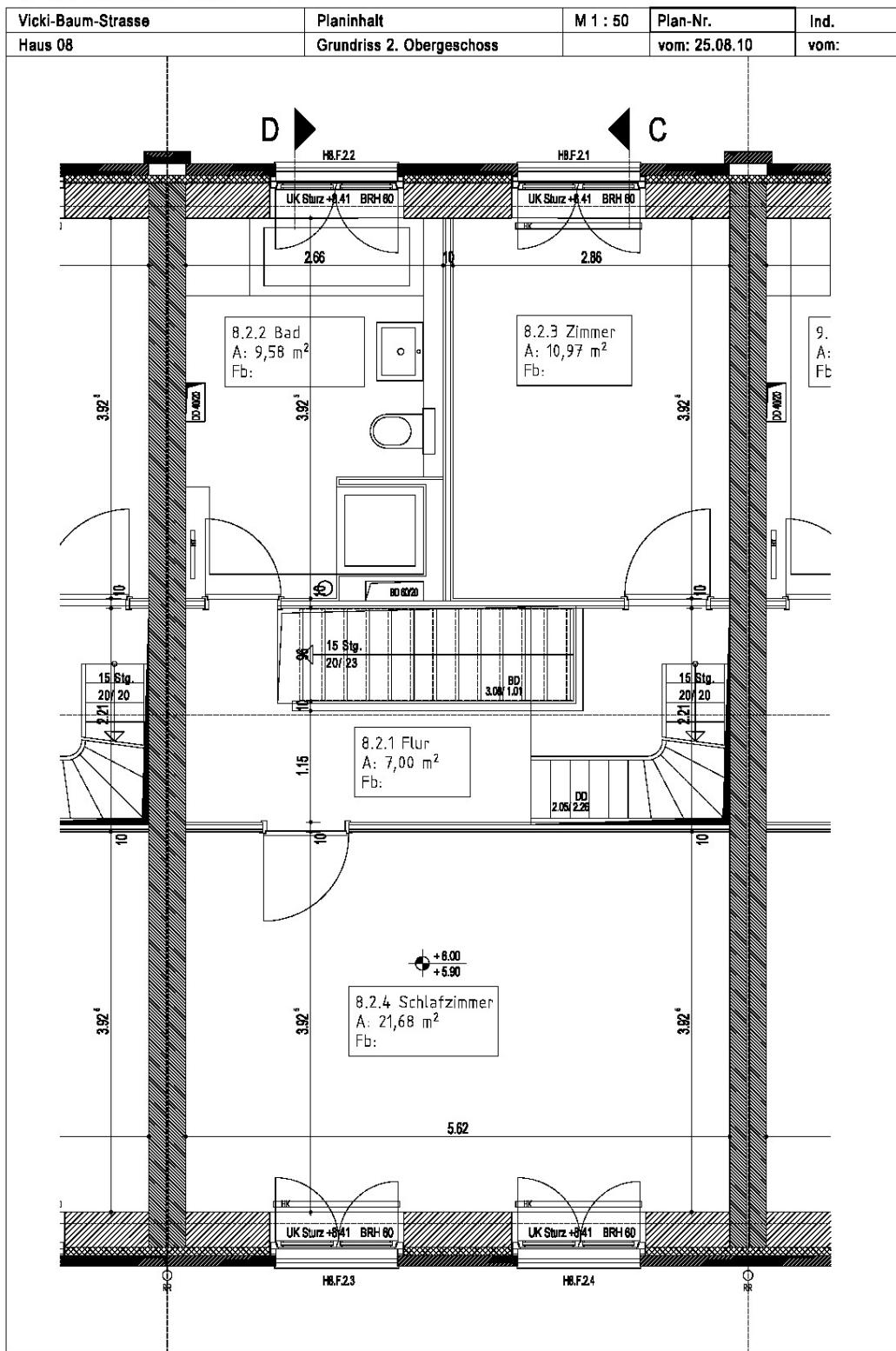
Exposé - Grundrisse

BEYER + SCHUBERT ARCHITEKTEN



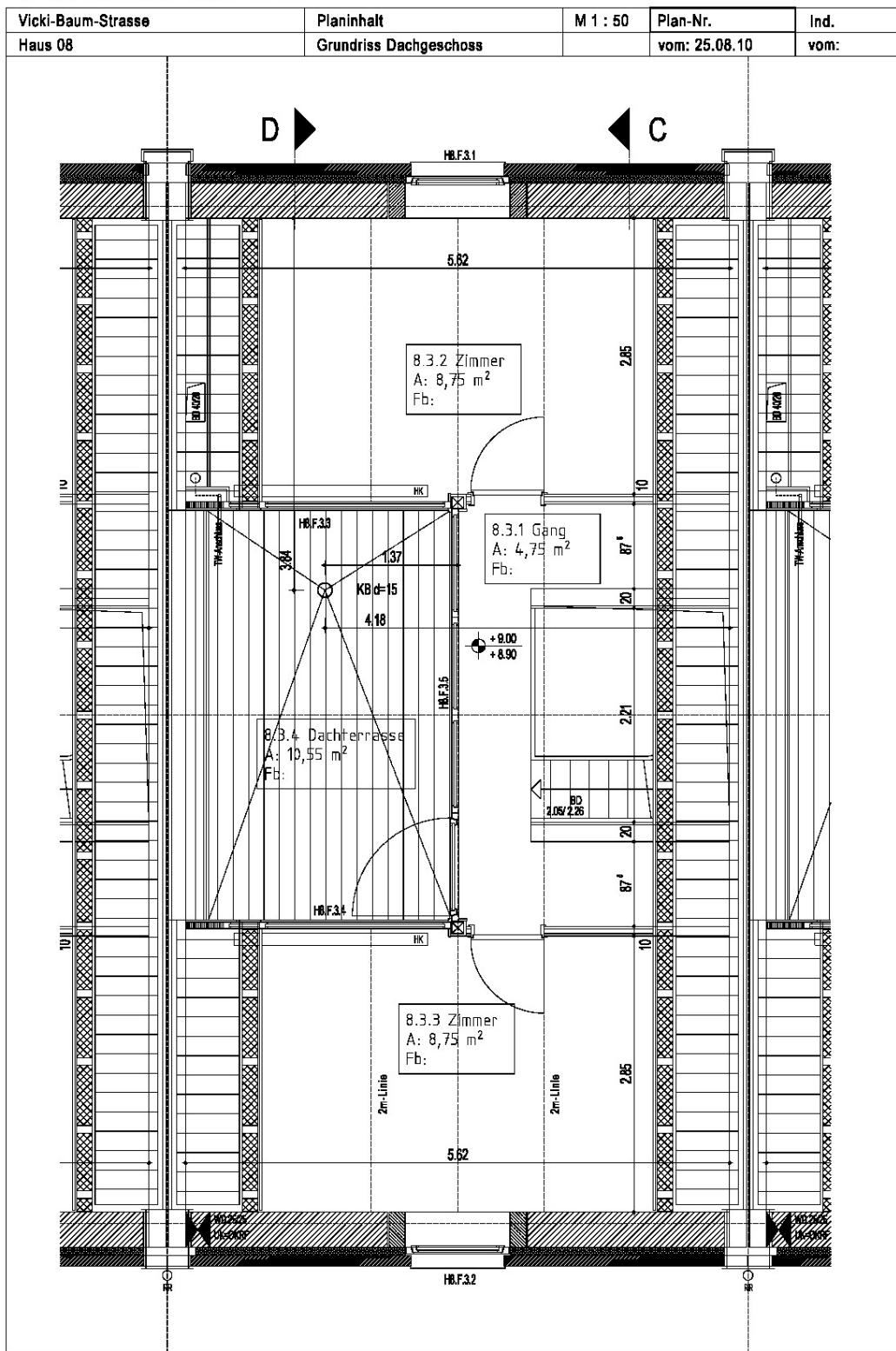
Exposé - Grundrisse

BEYER + SCHUBERT ARCHITEKTEN



Exposé - Grundrisse

BEYER + SCHUBERT ARCHITEKTEN



Exposé - Anhänge

1. Gebäudeschnitt Quer
2. Gebäudeschnitt Lang

Vicki-Baum-Strasse	Planinhalt	M 1 : 50	Plan-Nr.	Ind.
Haus 08	Schnitt A-A	vom: 23.05.11	vom:	

The figure is a detailed architectural cross-section drawing of a building, specifically section A-A. The drawing shows the building's structure from ground level up to the roof. Key features include:

- Rooms:** Ground floor rooms are labeled with dimensions: 95x10, 95x2.65, 3.57x1.10, and 95x95. Higher floors have rooms labeled 2.65x1.59, 3.00x1.59, and 2.65x3.08.
- Stairs:** Two sets of stairs are shown, both labeled "15 Stg. 20/23". One set connects the ground floor to the first floor, and the other connects the first floor to the second floor.
- External Elements:**
 - A roof with a slope of 2.00 m is labeled "Dachschalung Brandschutz".
 - Walls are labeled "Brandschutz" and have thicknesses of 2m and 2.05m.
 - Windows are shown with dimensions like 2.65x1.0 and 2.65x0.95.
 - Doors are indicated by rectangular outlines.
 - Foundation levels are marked with elevations: +0.00, +2.90, +3.00, +5.90, +6.00, +8.90, +9.36, and +12.25.
 - Vertical dimensions on the left side range from 0.10 to 3.57 meters.

Anlage 4

