

Exposé

Wohnung in Berlin

Neubau aus 2023 - 2,5 Zimmerwohnung vollmöbliert



Objekt-Nr. OM-416950

Wohnung

Vermietung: **1.560 € + NK**

An der alten Gärtnerei 19
12109 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.680 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.01.2026
Wohnfläche	67,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	67,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	3. OG
Heizkosten	160 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	340 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Quartier Hugos ist eine hochwertige Neubausiedlung auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Sie liegt in gemütlicher Lage zwischen Stadtzentrum und Stadtrand im Stadtteil Mariendorf. Die Townhouses und Wohnungen werden von Familien, Paaren oder Singles mit internationalem Couleur und hochqualifiziertem Profil bewohnt.

Die Wohnung mit Balkon befindet sich im 3. OG und ist sonnendurchflutet. Auch bietet sie facettenreiche Lichtinstallationen in dunkleren Morgen- und Abendstunden. Sie ist modern renoviert und voll möbliert. Durch eine moderne Brandschutztür betritt man den hellen Flur. Der Wohnbereich hat eine offene Küche mit Kücheninsel und Essbereich. Die hochwertige Küche ist voll ausgestattet mit Spülmaschine, Mikrowelle, Induktionskochfeld und Ofen. Das Wohnzimmer mit Sofa, Sideboard und Fernseher ist geschmackvoll eingerichtet. Über zwei bodentiefe Fenster betritt man den Balkon mit Holzboden, Balkonmöbeln und Blumenkästen. Zwei Solarpaneele zur eigenen Solarstromgewinnung und -nutzung sind am Balkongeländer angebracht. Dem Wohnzimmer schließt sich ein kleiner heller Raum mit ausziehbarem Büroschrank und Gästebett an.

Das Schlafzimmer bietet ein großes Doppelbett mit geräumigem Bettkasten, einen Eckkleiderschrank sowie einen zweiten Fernseher.

Im Bad mit Walk-in-Dusche und Wäschetrockner befinden sich großzügige Badmöbel für Kosmetik und Accessoires.

Alle Fenster sind bodentief, mit modernem Lüftungssystem versehen und können mit Plissees oder elektrischen Rolläden abgedunkelt werden. Die Wohnung hat Eichenparkett, Fußbodenheizung und dezent farblich gestaltete Wände. Ferner ist sie barrierefrei.

Über den Aufzug direkt vor der Wohnungstür oder das Treppenhaus gelangt man zum Ausgang bzw. zur Tiefgarage. Dort kann optional für € 150 Warmmiete ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox für Elektro- oder Hybridfahrzeuge dazugemietet werden. Ferner bietet ein zur Wohnung gehörender Kellerraum mit Wandregalen zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Dimmbare und farblich gestaltbare Lichtinstallationen

Eichenparkett, moderne bodentiefe Fenster mit Lüftungssystem, Plissees und elektrischen Rolläden, glatte Wände dezent farblich gestaltet

vollmöblierte, hochwertige Einrichtung mit Qualitätsküche und Elektrogeräten, Wäschetrockner, Walk-in-Dusche, zwei modernen Fernsehern

Balkon mit Holzboden, Balkonmöbeln, Blumenkästen und zwei Solarpanelen zur eigenen Solarstromgewinnung und -nutzung

Durchdachte und ästhetische Stauraummöglichkeiten in der Wohnung und im angeschlossenen Kellerraum

Die Wohnung ist barrierefrei und vom Hauseingang direkt über den Aufzug erreichbar.

Türkamera und moderne Wohnungstür mit Mehrfachverriegelung

Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox optional für €150

Gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Kinderwagenstellplatz angrenzend zur Tiefgarage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Ich freue mich auf Ihre Bewerbung, besonders über freundliche Mieter mit Haftpflichtversicherung. Die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr. Bitte nennen Sie kurz Ihre berufliche Tätigkeit, Ihr monatliches Nettoeinkommen und weitere Informationen, die Sie gerne angeben möchten.

Bitte schicken Sie mit der Bewerbung folgende Unterlagen:

- Selbstauskunft
- SCHUFA-BonitätsCheck
- Einkommensnachweis
- Mietzahlungsbestätigung
- Identitätsnachweis

Lage

Direkt auf dem Gelände des Quartier Hugos befindet sich ein Edeka, ein Kindergarten und mittig ein Erholungsbereich mit Spielplatz. Schräg gegenüber und in nur 2 Minuten erreichbar, schließt sich mit dem Bitzer Garten eine der schönsten Gartenanlagen Berlin an. Sowohl im Sommer als auch im Winter bietet diese Erholungsoase mit Tieren, Cafes, wunderschönen Blumenausstellungen und Veranstaltungen Ruhe und Entspannung direkt vor der Haustür. Direkt am Eingang zur Siedlung befinden sich Bushaltestellen sowohl in Richtung U Alt-Mariendorf (U6) als auch in Richtung Britz-Süd (U7).

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnungseingang mit Flur

Exposé - Galerie



Garderobe im Flur



Flur am Abend



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Offene Küche



Küche mit Kücheninsel

Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Tür zum kleinen Zimmer



Kleines Zimmer

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer



Gästebett im kleinen Zimmer

Exposé - Galerie



Balkon mit Solarpanelen



Balkon im Winter

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Eckschrank



Blick zur Mitte der Anlage

Exposé - Galerie



Blick zur Mitte der Anlage



Blick Richtung Wohnzimmer



Schlafzimmer am Abend

Exposé - Galerie



Bad mit Waschtrockner



Badezimmer mit Waschtrockner

Exposé - Galerie



Eintritt vom Flur zum Bad



Walk-in-Dusche

Exposé - Galerie



Hauseingang



Aufzug im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Aufzug



Keller

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz



Wallbox am Stellplatz

Exposé - Galerie



Außengelände



Edeka auf dem Gelände

Exposé - Grundrisse

Raumbezeichnung	Flächen- ansatz [%]	Fläche [m²]	Wohnfläche [m²]
WOHNEN	100	23,96 m²	23,96 m²
SCHLAFEN	100	16,48 m²	16,48 m²
BAD	100	6,84 m²	6,84 m²
FLUR	100	6,43 m²	6,43 m²
ARBEIT	100	5,80 m²	5,80 m²
KÜCHE	100	4,91 m²	4,91 m²
BALKON (50%)	50	4,50 m²	2,25 m²
Gesamtwohnfläche			66,67 m²

