

# 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 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	67,00 m <sup>2</sup>	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 Solarpanele 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 Waschtrockner befinden sich großzügige Badmöbel für Kosmetik und Accessoires.

Alle Fenster sind bodentief, mit modernem Lüftungssystem versehen und können mit Plisseen 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, Plisseen und elektrischen Rolläden, glatte Wände dezent farblich gestaltet

vollmöblierte, hochwertige Einrichtung mit Qualitätsküche und Elektrogeräten, Waschtrockner, 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**

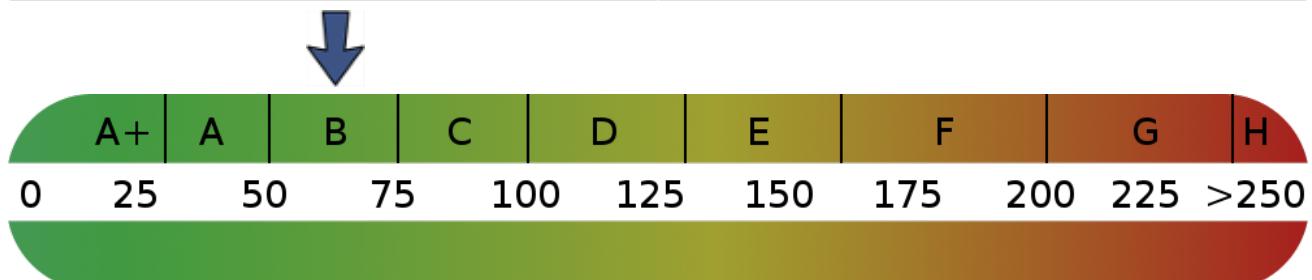
Direkt auf dem Gelände des Quartier Hugos befindet sich ein Edeka, ein Kindergarten und mittig ein Erholungsbereich mit Spielplatz. Schräg gegenüber und in nur 2 Minuten erreichbar, schließt sich mit dem Bitzer Garten eine der schönsten Gartenanlagen Berlin an. Sowohl im Sommer als auch im Winter bietet 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	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
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

