

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin

**Modernes Neubau Doppelhaus in Kaulsdorf, Garten,
Fussbodenheizung, Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-417014

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:
ImmoHausBerlin GmbH Helena Shatalova

12621 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2025	Heizkosten	100 €
Grundstücksfläche	310,00 m²	Summe Nebenkosten	250 €
Etagen	3	Mietsicherheit	7.500 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	134,00 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	9,00 m²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte bietet modernen Wohnkomfort, großzügige Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die Wert auf Qualität, Ruhe und zeitgemäße Technik legen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße näher Chemnitzer Straße, ruhig gelegen in erster Reihe, und wird zum Anfang des Jahres 2026 fertiggestellt. Sie profitieren vom Erstbezug und einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Objektdaten

- Objektart: Doppelhaushälfte (Neubau)
- Gesamtfläche: ca. 134 m²
 - o Wohnfläche ca. 126 m²
 - o Nutzfläche ca. 8,5 m²
- Grundstück: ca. 250 m²
- Zimmer: 5
- Bäder: 2 + Gäste-WC mit Dusche
- Etagen: Erdgeschoss & Obergeschoss & Dachgeschoss
- Bezugsfrei: ab Anfang 2026
- Zustand: Erstbezug

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige Massivbauweise nach gehobenem Standard
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertiger Parkettboden & moderne Fliesen
- Große Panoramafenster für lichtdurchflutete Räume
- Modernes Familienbad mit Badewanne & Dusche
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- Zeitgemäße Haustechnik
- Eigener Garten mit Terrasse
- Dachboden als zusätzlicher Raum für Ihr Hobby

Grundriss & Raumaufteilung

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur mit eleganter holzverkleideter Designertreppe.

Das offene Wohn- und Esszimmer mit großzügigem Küchenbereich mit neuer EBK mit alle el. Geräten bietet viel Platz für Ihre individuelle tägliche Kochinspiration und führt direkt auf die Terrasse und in den Garten – ideal für Familienleben und entspannte Abende. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Dusche, ein Fenster sowie einen

Technik-/Hauswirtschaftsraum.

Obergeschoss

Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes, besonders großzügiges Badezimmer mit zwei Fenstern, Badewanne und Dusche – eine echte Wohlfühloase für die ganze Familie.

Dachboden

Der Dachboden bietet praktischen zusätzlichen Raum für Ihr Hobby, Spielzimmer oder Homeoffice.

Alle Fotos sind von einem identischen Haus mit gleichem Grundriss von uns als Musterfotos entnommen und während der Fertigstellung werden ersetzt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

☆☆ Wohnen im Erstbezug

Der Erstbezug bietet ein ganz besonderes Gefühl: Alles ist neu, modern und unberührt. Sie gestalten Ihr Zuhause von Anfang an nach Ihren eigenen Vorstellungen und genießen die Sicherheit eines Neubaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Besichtigung & Vermietung

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte zur Miete zu beziehen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause.

Dieses Haus wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden – vielleicht schon bald von Ihnen.

Helena Shatalova, Mob.: 017621781474

Lage

Lage & Verkehrsanbindung

Die Doppelhaushälfte liegt ruhig und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an das Berliner Stadtzentrum.

- U-Bahn Linie U5 (z. B. Elsterwerdaer Platz / Kaulsdorf-Nord) gut erreichbar

- o Alexanderplatz: ca. 30–35 Minuten

- o Berlin Hauptbahnhof: ca. 40–45 Minuten

- Mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und Freizeitangebote schnell erreichbar

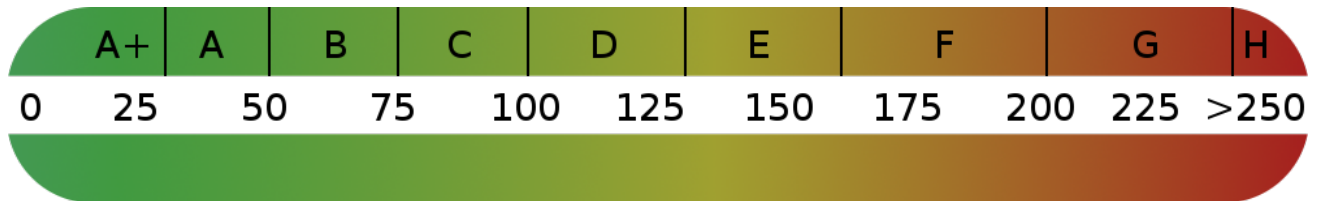
Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien und Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche Wohnen Muster

Exposé - Galerie



Flur



1. OG Flur

Exposé - Galerie



Meister Bad



Meister Bad

Exposé - Galerie



Dusche



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



OG



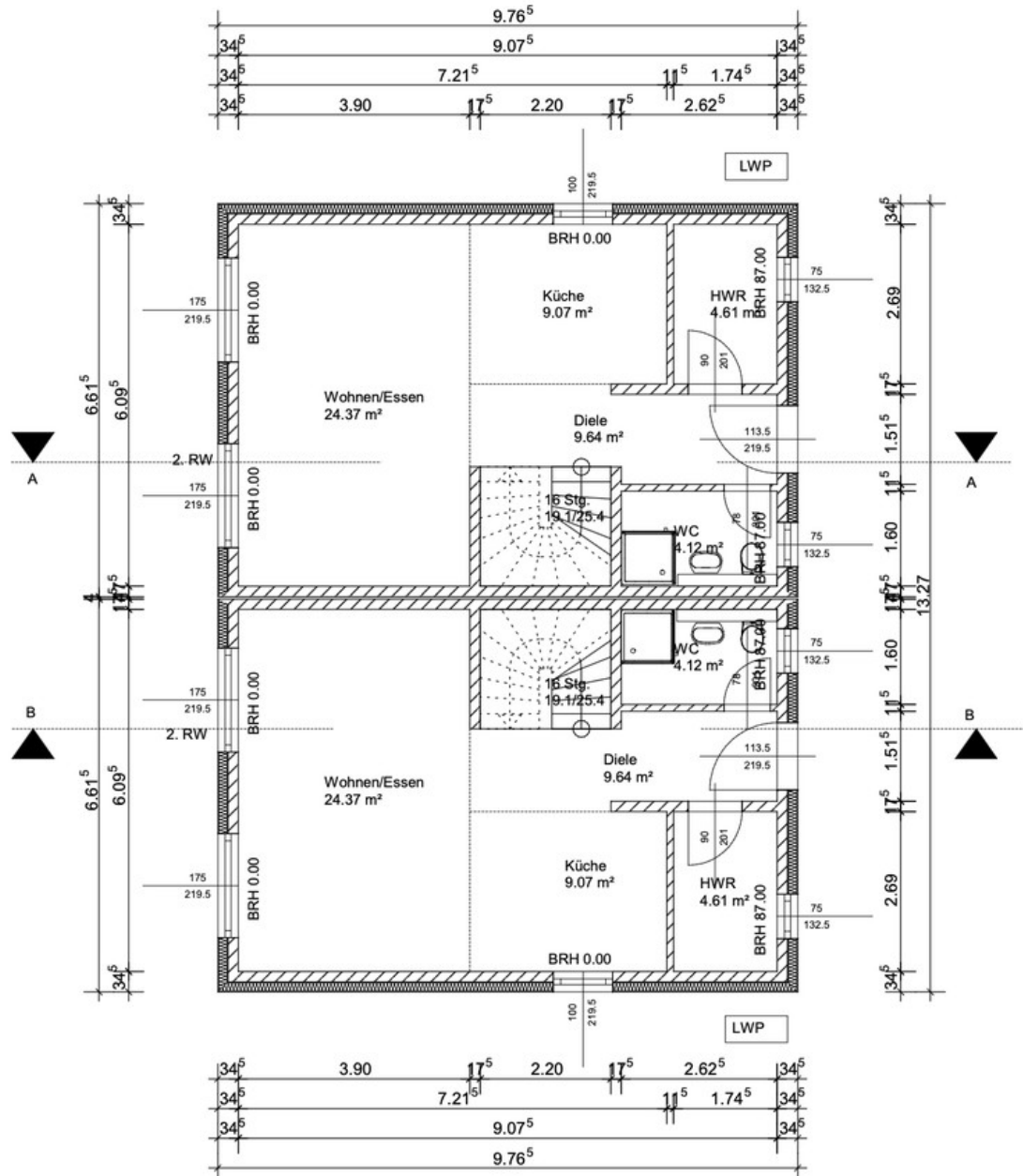
Treppe

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche

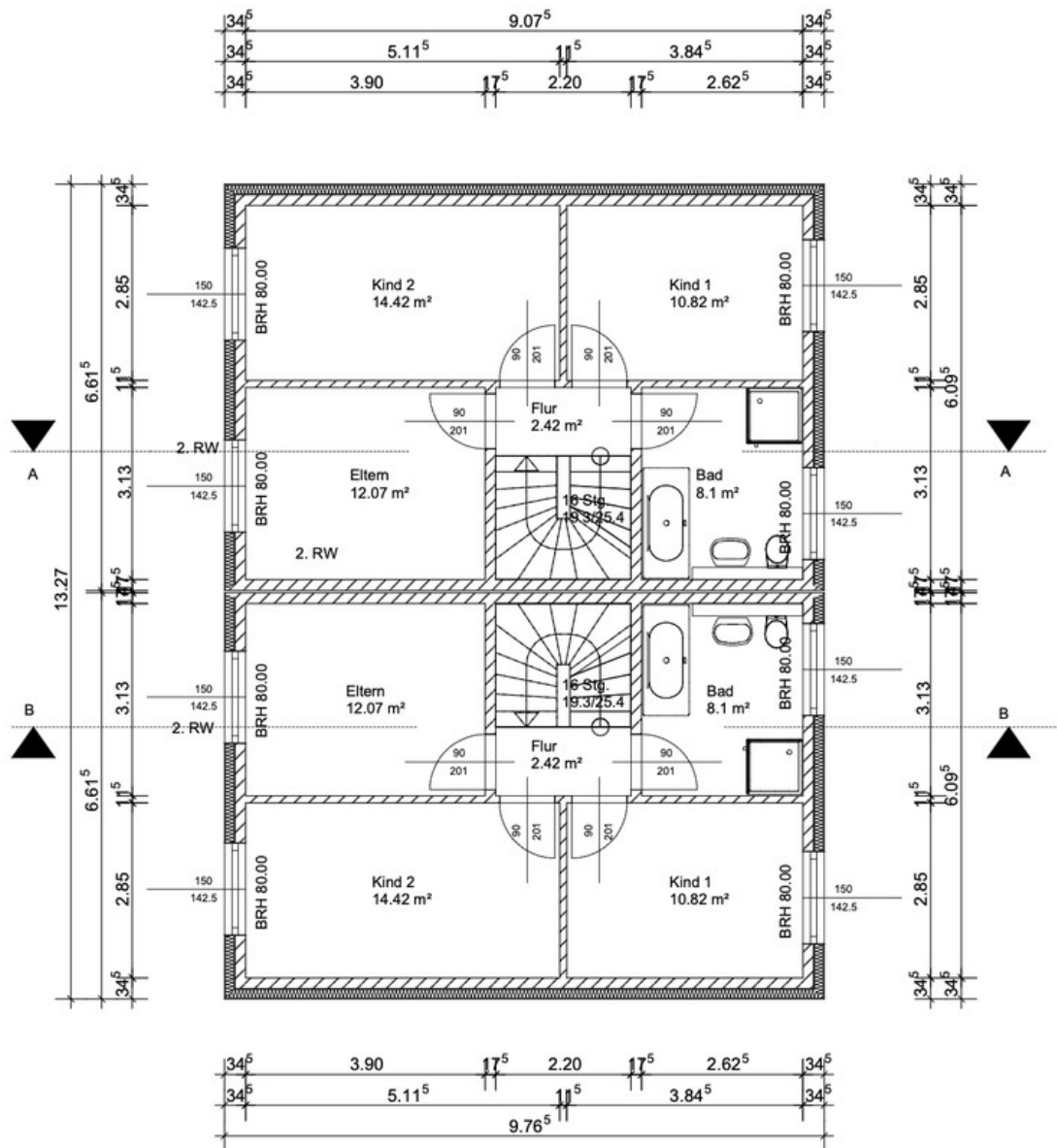
Exposé - Grundrisse



Projekt: Neubau eines Doppelhauses

EG

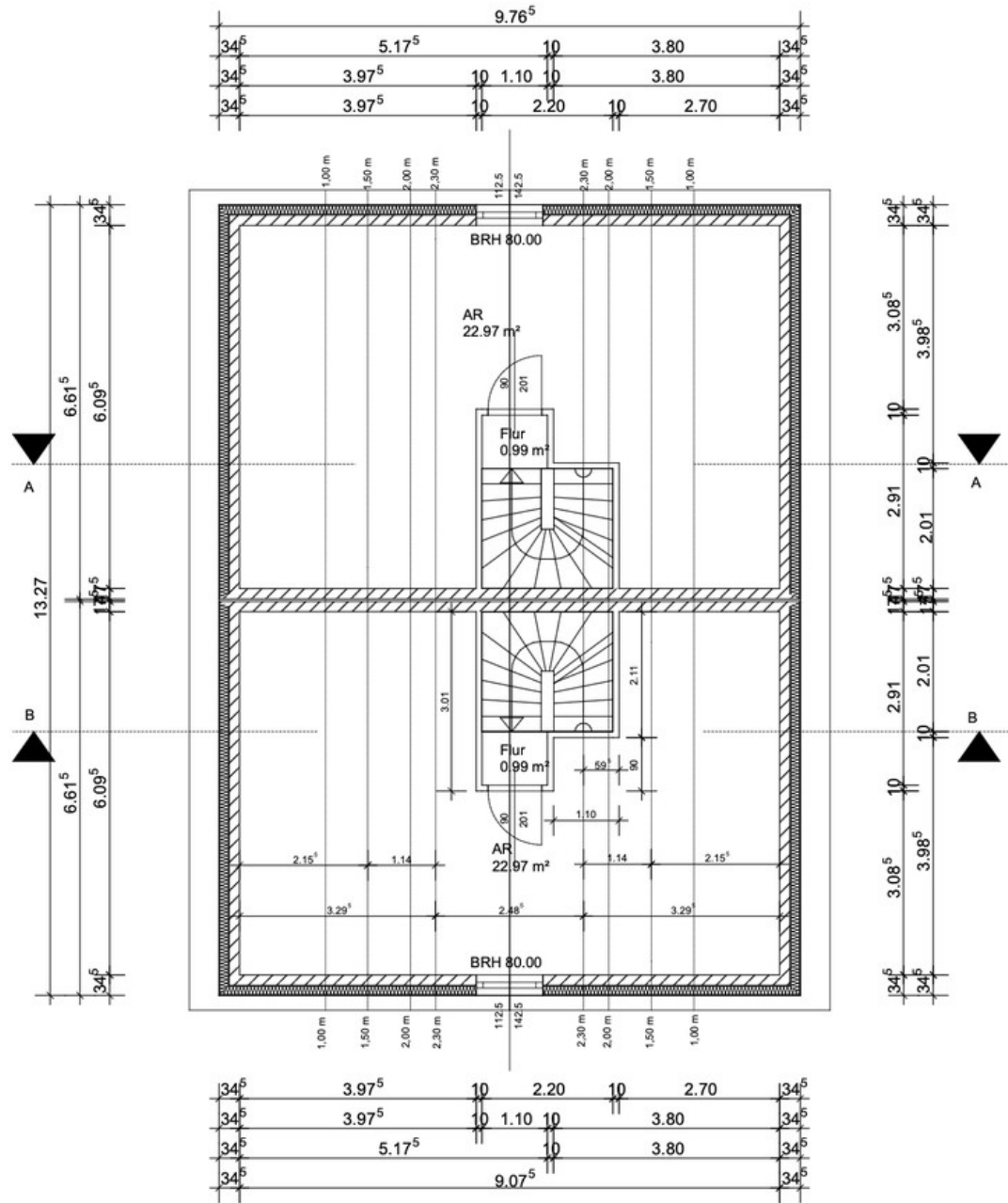
Exposé - Grundrisse



Projekt: Neubau eines Doppelhauses

OG

Exposé - Grundrisse



Nachweis Aufenthaltsraum im DG
 Nettogrundfläche AR 21,56 m²
 lichte Raumhöhe < 2,30 m 12,64 m²
 lichte Raumhöhe > 2,30 m 8,92 m²
 kein Aufenthaltsraum entsprechend § 47 (1) BauO Bln



Projekt: Neubau eines Doppelhauses

DG