

Exposé

Erdgeschosswohnung in klausdorf

Hochwertige 4-Zimmer-EG-Wohnung teilmöbliert mit Kamin und Terrasse in Klausdorf am Mellensee



Objekt-Nr. OM-421232

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.695 € + NK**

Ansprechpartner:
Sandra Jantz

15838 klausdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.085 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss befindet sich in ruhiger und direkter Seelage in 15838 Klausdorf am Mellensee und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie einen durchdachten Grundriss. Sie bietet idealen Wohnraum für Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Komfort und Wohnqualität zu schätzen wissen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier sorgt ein Kamin für eine besonders gemütliche Atmosphäre, vor allem in der kühleren Jahreszeit. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen, Essen im Freien oder geselligen Abenden einlädt.

Die hochwertige Einbauküche ist modern gestaltet und mit qualitativ hochwertigen Geräten ausgestattet – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf Funktionalität und Design legen.

Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Das stilvolle Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet sowohl eine ebenerdige Dusche als auch eine Badewanne, sowie zwei Waschbecken, sodass Komfort und Alltagsauglichkeit optimal miteinander verbunden sind.

Zur Wohnung gehört ein eigener Gartenbereich. Von der Terrasse aus können Sie die Ruhe und Natur genießen.

Highlights auf einen Blick:

Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss

Hochwertige Einbauküche

Kamin im Wohnbereich

Terrasse mit direktem Zugang

Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche, zwei Waschbecken und Badewanne

Ruhige, naturnahe Lage in Klausdorf am Mellensee

Diese Wohnung bietet ein hochwertiges Zuhause mit Wohlgefühlcharakter in attraktiver Umgebung.

Das vorhandene Inventar kann gegen Abstandsanzahlung übernommen werden. Die Mindestmietdauer beträgt zwei Jahre. Eine möblierte Vermietung für eine individuell zu vereinbarende Pauschalmiete für einen kürzeren Zeitraum ist grundsätzlich möglich.

Ausstattung

Die Wohnung kann auch vollständig möbliert, komplett ausgestattet (Geschirr, Besteck, Bettzeug, Bettwäsche, Handtücher etc.) und für einen individuell zu vereinbarenden Zeitraum angemietet werden. Die hochwertige Einbauküche verfügt über ein Induktionskochfeld mit Abzugshaube, einen Backofen, eine Mikrowelle, einen Geschirrspüler sowie einen Kühl-/ Gefrierkühlschrank. Der Gartenbereich hat eine Größe von ca 400 qm (Rasenfläche bei der Terrasse).

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Lage in Klausdorf am Mellensee verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung. Der Mellensee sowie Wälder und Erholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Freizeitaktivitäten und Entspannung ein. Ein Lebensmittelmarkt mit Bäckerladen, das Freibad Am Mellensee, der ortsansässige Fischer sowie weitere Geschäfte und Restaurants befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Im nahegelegenen Zossen (5 KM) finden Sie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Tankstellen, den Bahnhof Zossen und weitere Geschäfte des Bedarfs.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich / Terrasse



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche

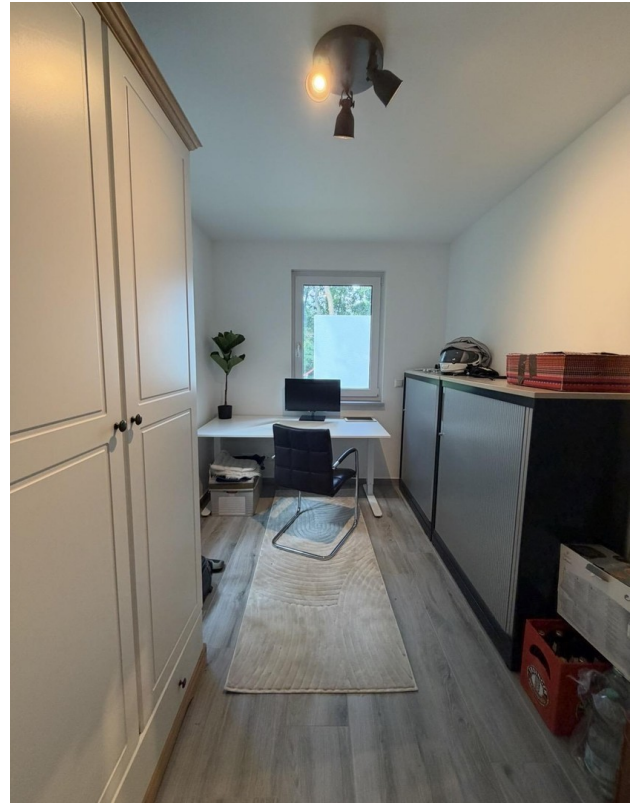


Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Büro



Bad mit Badewanne und Dusche

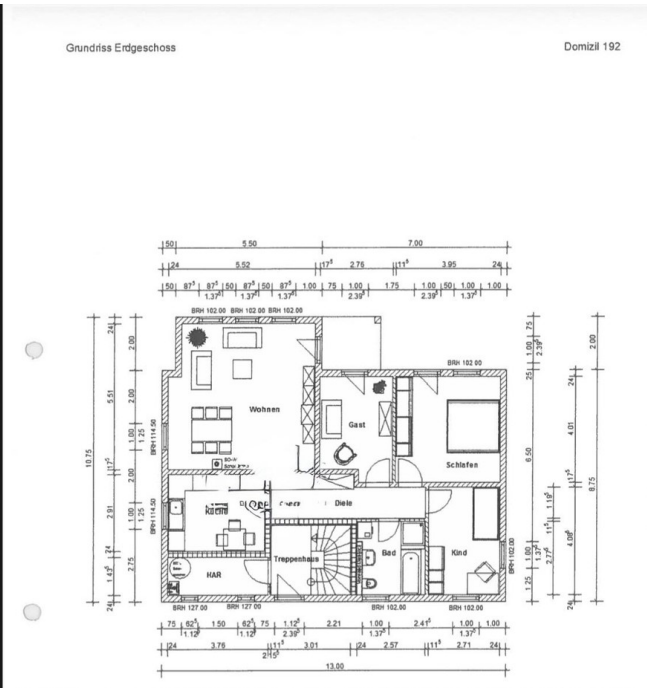
Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Dusche



Flur



Grundriss - Küche offen

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer ¹ BB-2019-002962124 **3**
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

Energieverbrauch

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieerzeuger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich änderndem Nutzerverhalten vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Wärmewasser- oder Kälteauschale in kWh ³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis S.3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer ¹ BB-2019-002962124 **4**
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: <http://www.bbs-energieeinsparung.de>

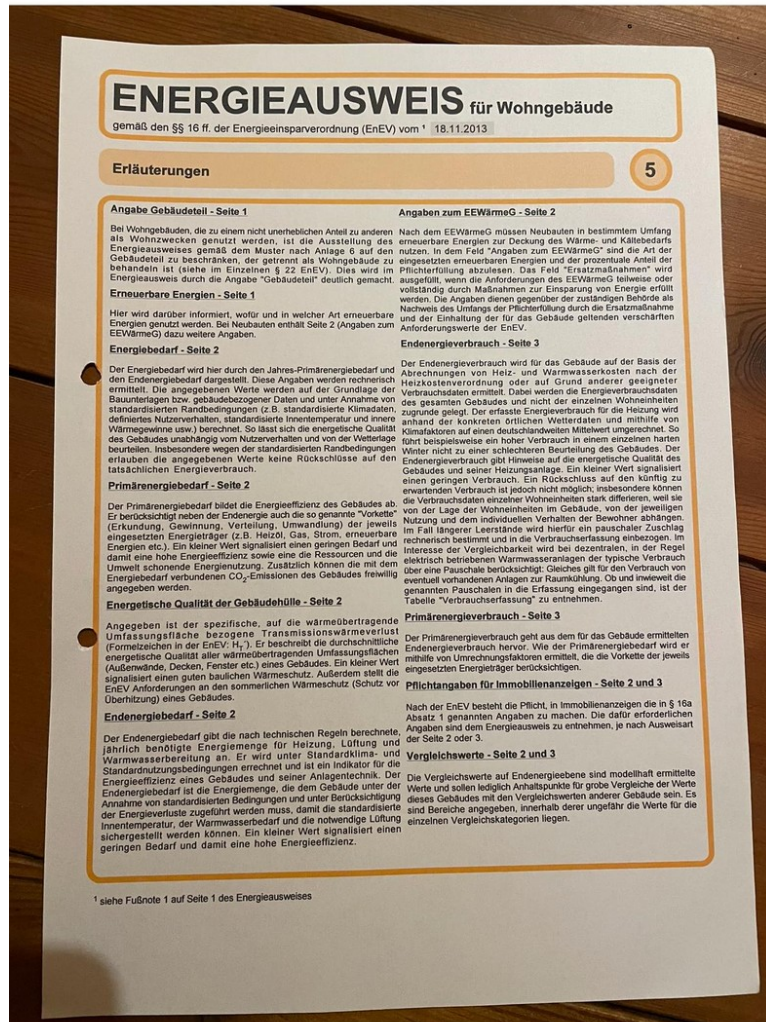
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Wohnhaus ohne Keller

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis S.4

Exposé - Galerie



Energieausweis S.5