

# Exposé

## Wohnung in Blankenfelde-Mahlow

### Exklusive 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon - Neubau Erstbezug



Objekt-Nr. OM-422315

#### Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Bahnhofstraße 108  
15827 Blankenfelde-Mahlow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2025	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Mietsicherheit	4.350 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	76,00 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	3,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon, offener Küche und hochwertiger Ausstattung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Mietwohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft ein freundliches, einladendes Ambiente. Hier lassen sich ein gemütlicher Sofabereich, ein Esstisch sowie – je nach Bedarf – zusätzliche Wohnakzente problemlos unterbringen. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten.

Vom Wohn-Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der in den warmen Monaten als erweiterter Wohnraum genutzt werden kann. Ob Frühstück in der Sonne, ein Glas Wein am Abend oder kleine Kräuter- und Pflanzenarrangements – der Balkon bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Wohnung verfügt über ein ruhiges Schlafzimmer, das sich ideal als Rückzugsort eignet. Hier finden problemlos ein großes Bett und ein Kleiderschrank Platz. Ein weiteres Zimmer steht als Kinderzimmer, Gästezimmer oder komfortabler Arbeitsbereich zur Verfügung. Durch die flexible Nutzungsmöglichkeit lässt sich die Wohnung optimal an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Besonders praktisch ist der separate Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung. Hier können Vorräte, Haushaltsutensilien, Reinigungsmittel oder zusätzliche Geräte ordentlich und aus dem Blickfeld verstaut werden. Dadurch bleibt der Wohnbereich jederzeit aufgeräumt und übersichtlich.

Das moderne Badezimmer ist mit einer komfortablen Regendusche ausgestattet und bietet zudem Platz für Waschmaschine und Trockner. So lassen sich alle Waschaktivitäten bequem in der Wohnung erledigen. Die geschmackvolle Gestaltung und die hochwertige Sanitärausstattung sorgen für ein angenehmes Wohlfühlklima.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung, die in allen Räumen für angenehme, gleichmäßige Wärme sorgt und zugleich das Stellen von Möbeln flexibel ermöglicht, da keine Heizkörper im Weg sind. Das verlegte Echtholzparkett unterstreicht die hochwertige Anmutung der Wohnung und schafft eine warme, wohnliche Atmosphäre. Es verbindet zeitlose Eleganz mit einem angenehmen Laufgefühl und passt sich verschiedensten Einrichtungsstilen problemlos an.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz auf dem Gelände der Wohnanlage, sodass die oft mühsame Parkplatzsuche entfällt. Der Stellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haus und ermöglicht ein bequemes Be- und Entladen. Zusätzlich steht ein separater Abstellraum zur Verfügung, der ideal für saisonale Gegenstände, Werkzeug oder Sportequipment geeignet ist.

Insgesamt bietet diese helle 3-Zimmer-Wohnung ein modernes, komfortables Zuhause mit durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und einem großen Balkon als zusätzlichem Plus. Ideal für alle, die ein stilvolles und zugleich funktionales neues Zuhause suchen.

## Ausstattung

Echtholzparkett in den Wohnräumen: Die Wohnung ist in den Wohn- und Schlafbereichen mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. Durch die angenehme Haptik des Holzbodens entsteht ein besonders behagliches Wohngefühl.

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung: Für ein komfortables Raumklima sorgt die in der gesamten Wohnung verlegte Fußbodenheizung. Sie verteilt die Wärme gleichmäßig und reduziert aufsteigende Staubverwirbelungen, was insbesondere für Allergiker vorteilhaft sein

kann. Zudem entfallen störende Heizkörper, sodass die Räume optimal möbliert werden können.

**Praktischer Hauswirtschaftsraum:** Ein separater Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum. Dadurch bleiben Küche, Bad und Wohnbereiche aufgeräumt und übersichtlich.

**Abstellraum auf dem Gelände der Wohnanlage:** Ergänzend zur Wohnung steht ein Abstellraum auf dem Gelände der Wohnanlage zur Verfügung.

**Stellplatz auf dem Gelände:** Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz auf dem Gelände der Wohnanlage. Bei Bedarf kann der Stellplatz mit einer Wallbox ausgestattet werden, was die Wohnung insbesondere für Elektro- oder Hybridfahrzeughalter noch attraktiver macht und zukunftssicheres Wohnen unterstützt. Ein eigenständiger Vertrag mit dem Betreiber der Ladeinfrastruktur ist hierzu notwendig.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Während die Nutzung der Ladeinfrastruktur optional ist, ist die Stellplatzmiete als Teil des Mietvertrags nicht optional. Der Mietvertrag sieht eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vor und enthält danach eine Staffelf.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Bahnhofstraße 108 im Blankenfelder Ortsteil Dahlewitz, einer gefragten Wohnlage südlich von Berlin. Die Bahnhofstraße ist eine gewachsene Straße mit überwiegend wohnbaulicher Prägung, umgeben von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Lage kombiniert grünes Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung in die Hauptstadt und das Umland.

In fußläufiger Entfernung liegt der Bahnhof Dahlewitz, von dem aus Sie mit der Bahn bequem in Richtung Berlin und in die umliegenden Städte gelangen – ideal für Pendler. In knapp einer halben Stunde ist von dort mit dem RE8 Berlin Ostkreuz zu erreichen. Zusätzlich ist in 1,2 Kilometern der S-Bahnhof Blankenfelde erreichbar und damit Anschluss an die S2 Richtung Berlin.

Über die nahe Bundesstraße B96 sowie den Berliner Ring (A10) besteht zudem ein schneller Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist insgesamt für ihre sehr gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Flughafen BER bekannt.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem in der näheren Umgebung decken: In Dahlewitz und den benachbarten Ortsteilen Blankenfelde und Mahlow finden sich Supermärkte, Bäckereien, Dienstleister, Ärzte sowie Kitas und Schulen. Damit bietet die Lage sowohl für Paare als auch für Familien eine sehr gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag.

Für Freizeit und Erholung lädt insbesondere der nahe gelegene Gutspark Dahlewitz mit seinen Wegen, Wiesen und altem Baumbestand zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein. Das umliegende brandenburgische Umland mit Wäldern und Feldern bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Fahrradtouren und Ausflüge ins Grüne – bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit Berlins mit seinem umfangreichen kulturellen und gastronomischen Angebot.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Kinder- oder Arbeitszimmer



Großzügiger Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon



Kinder- oder Arbeitszimmer

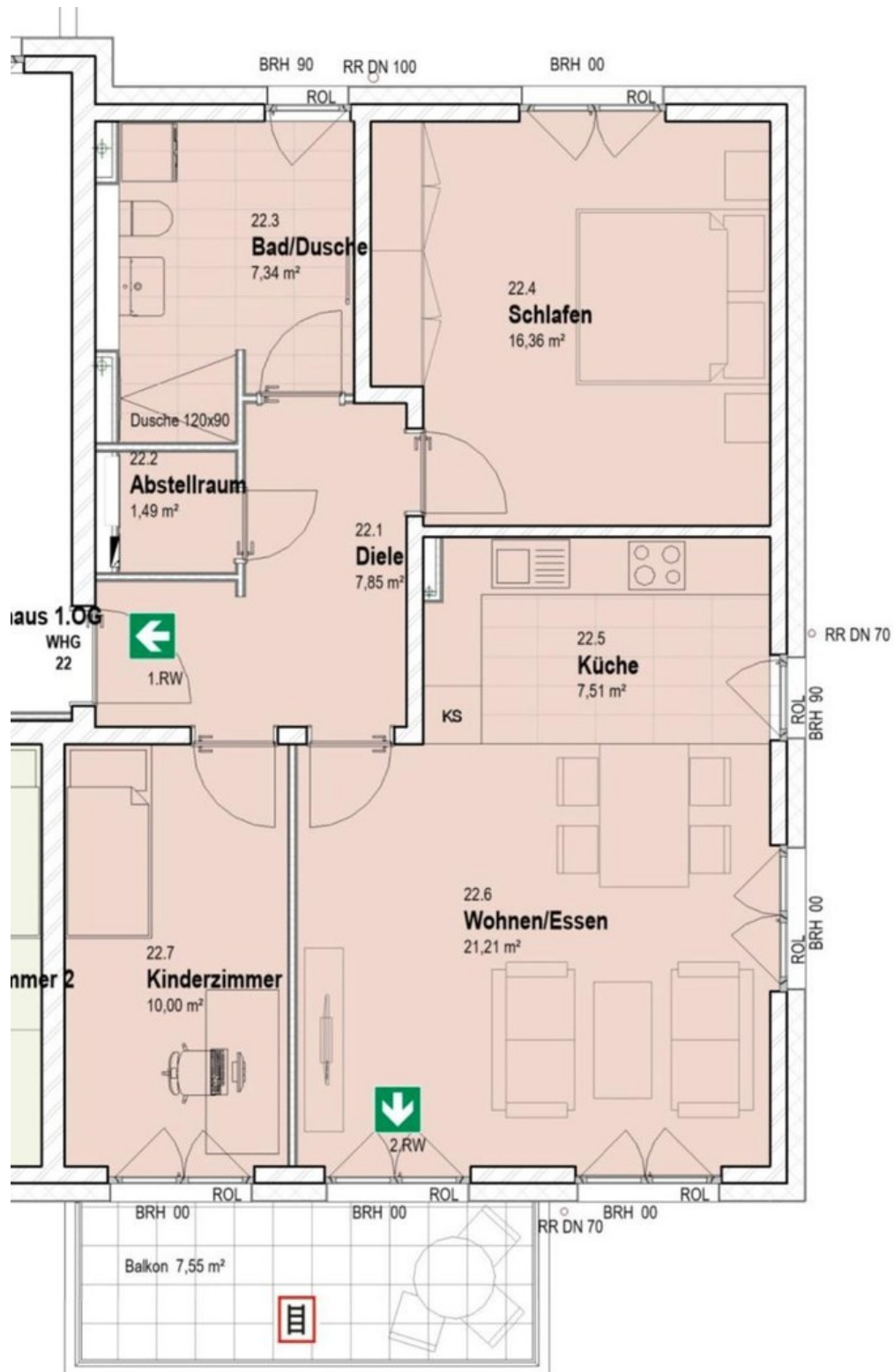
# Exposé - Galerie



Abstellplatz/Keller



# Exposé - Grundrisse



Grundriss