

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Berlin

### Erstbezug! MODERN UND URBAN WOHNEN IN BERLIN-FRIEDRICHSHAGEN



**Objekt-Nr. OM-424606**  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.672 € + NK**

Ansprechpartner:  
B.Schwaar

Müggelseedamm 174  
12587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	5.016 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	162 €	Badezimmer	1
Heizkosten	162 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	324 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	125 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug! Dieses neu erbaute Wohnhaus ist ab 01.03.2026 bezugsfertig und bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Wohnungen sind modern und stilvoll gestaltet und verfügen über eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Erleben Sie den perfekten Mix aus Stadt und Natur! Die Bölschestraße, mit ihrer Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, einer Reihe toller Restaurants und zahlreichen Ärzten, schließt sich direkt an den Müggelseedamm an und ist nur einen Steinwurf von der Wohnung entfernt. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrte. Mehrere Buslinien sowie S- und Tram-Linien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine ideale Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Die Wohnung bietet somit eine ideale Ausgangslage für die Erkundung der Umgebung und ist der perfekte Ort zum Entspannen nach einem anstrengenden Tag.

Die Wohnung selbst bietet einen großzügigen Wohn- Küchenbereich mit einer traumhaften Südterrasse, ein komfortables Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und eine voll ausgestattete Einbauküche. Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem Schallschutzfenster, elektrischem Sonnenschutz auf der Südseite, hochwertiges Echtholzparkett mit raumweise regulierbarer Fußbodenheizung und moderne Haus- und Elektrotechnik.

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Lage und dem besonderen Charme dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

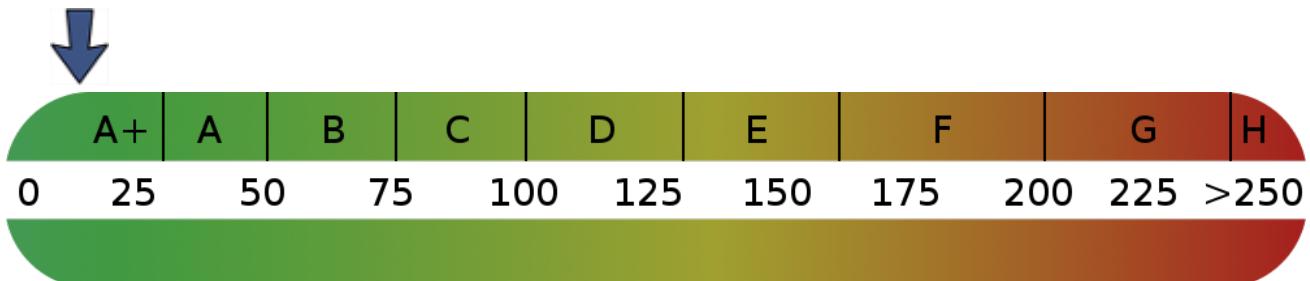
## Lage

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



MACHEN SIE DIESSE  
TOLLE  
2 ZIMMER-WOHNUNG  
ZU IHREM NEUEN  
ZUHAUSE.



### AUSSTATTUNG

GERÄUMIGER WOHN-KÜCHENBEREICH MIT  
TRAUMHAFTER TERRASSE  
  
SCHLAFZIMMER  
  
BAD MIT BODENGLEICHER DUSCHE  
  
HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE  
  
SCHALLSCHUTZFENSTER  
  
ELEKTRISCHER SONNENSCHUTZ ZUR SÜDSEITE



### AUSSTATTUNG

HOCHWERTIGE FLIESEN- UND  
SANITÄRAUSSTATTUNG  
  
ECHTHOLZPARKETT MIT RAUMLWEISE REGELBARER  
FUSSBODENHEIZUNG  
  
MODERNE HAUS- UND ELEKTROTECHNIK  
  
AUFZUG  
  
KFZ-STELLPLATZ IN MODERNEM PARKSYSTEM  
  
KELLERBOX

# Exposé - Galerie



Erleben Sie den perfekten Mix aus Stadt und Natur!

Diese Wohnung befindet sich in zentraler Lage am wunderschönen Müggelsee.

Genießen Sie den Blick in Richtung des Wassers und lassen Sie sich vom Charme der Umgebung verzaubern.

Die Bölschestraße, mit ihrer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten, schließt sich direkt an den Müggelseedamm an und ist nur einen Steinwurf von der Wohnung entfernt.



Die Wohnungen selbst sind gemütlich und modern zugleich. Sie verfügen über ein geräumiges Wohnzimmer, ein komfortables Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche und ein modernes Bad.

Genießen Sie den Blick auf das Wasser und lassen Sie sich vom Charme der Umgebung verzaubern.

Hier finden Sie alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen. Die Wohnungen bieten ergänzend eine ideale Ausgangslage für die Erkundung der Umgebung und sind der perfekte Ort zum Entspannen nach einem anstrengenden Tag.

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Lage und dem besonderen Charme dieser Wohnungen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Hier finden Sie alles, was das Herz begehrte. Mehrere Buslinien sowie S- und Tram-Linien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine ideale Anbindung an die umliegenden Stadtteile.

