

Exposé

Doppelhaushälfte in Müllrose

Erstbezug Neubau Doppelhaushälfte | 4,5 Zimmer | Nähe Berlin (Müllrose)



Objekt-Nr. **OM-450039**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
David van Zyl

15299 Müllrose
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2026	Summe Nebenkosten	180 €
Grundstücksfläche	319,00 m ²	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	119,73 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,30 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neu errichtete Doppelhaushälfte im Erstbezug bietet auf ca. 119,73 m² Wohnfläche ein modernes und hochwertiges Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Berufstätige. Großzügige Fensterflächen, bodentiefe Elemente und hochwertige Designerböden schaffen ein helles und freundliches Wohnambiente. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für optimal nutzbare Wohnräume und ein angenehmes Wohngefühl.

Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse und dem Garten, ein flexibel nutzbares Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche und Handtuchheizkörper. Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer sowie ein modernes Familienbad mit zusätzlichem Handtuchheizkörper. Der Spitzboden stellt zusätzliche Nutz- und Abstellfläche zur Verfügung. Der Hauswirtschaftsraum befindet sich im Erdgeschoss.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Einbauküche mit Spüle, Kochfeld und Dunstabzugshaube. Die übrigen Elektrogeräte werden vom Mieter eingebracht und können individuell nach den eigenen Vorstellungen ausgewählt werden.

Die Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen wird über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben. Elektrische Rollläden erhöhen den Wohnkomfort und sorgen für zusätzliche Privatsphäre. Das Gebäude erfüllt den Effizienzhaus-55-Standard nach GEG 2023 und ermöglicht energieeffizientes und kostenschonendes Wohnen.

Die angegebenen Nebenkosten basieren aufgrund des Erstbezugs auf einer Schätzung und werden als Vorauszahlung erhoben. Die tatsächlichen Kosten hängen vom individuellen Verbrauchsverhalten sowie von den jeweiligen Energiepreisen ab.

Die Doppelhaushälfte wird unmöbliert vermietet. Die auf den Fotos noch nicht sichtbare, neue Einbauküche wird vor Mietbeginn installiert. Sie umfasst eine Spüle, ein Kochfeld sowie eine Dunstabzugshaube. Backofen, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine sind nicht Bestandteil der Ausstattung und können vom Mieter individuell ergänzt werden.

Zwei Außenstellplätze sowie die Gartenflächen vor und hinter dem Haus sind im Mietangebot enthalten.

Die Immobilie steht ab sofort zur Verfügung. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Ausstattung

Merkmale und Ausstattung:

- Erstbezug
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im EG & OG
- Niedriger Energiebedarf (A+) durch Effizienzhaus 55 / GEG 2023
- Luft-Wärmepumpe
- Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen
- Netzwerkanschlüsse (CAT-7) in allen Wohnräumen
- begehbare Duschen & Handtuchheizkörper in beiden Bädern
- Designerböden
- Neue, moderne Einbauküche mit Kochfeld, Dunstabzugshaube und Spüle
- Bodentiefe Fenster

- Terrasse mit Südausrichtung & Gartenanteil
- 2 Außenstellplätze (Infrastruktur für Wallbox vorhanden)
- Berlin ca. 50 Minuten entfernt

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße eines neu entstehenden Wohngebiets mit eigenem Spielplatz. Die Lage verbindet angenehme Ruhe mit kurzer Distanz zu allen wichtigen Einrichtungen, sowie zum Großen Müllroser See.

Müllrose bietet eine attraktive Mischung aus Seenlandschaft, Naturerholung und gut ausgebauter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gewährleistet: Der Bahnhof Müllrose ist in nur etwa vier Minuten mit dem Auto erreichbar, und die nächstgelegene Bushaltestelle („Seeallee“) befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Der nahegelegene See sowie die umliegenden Wälder und Wege eröffnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Radfahren, Wassersport und Wandern. Der Standort verbindet Naturerlebnis, Wassernähe und kurze Wege ins Ortszentrum auf ideale Weise.

Innerhalb von etwa 1,5 Stunden erreicht man Berlin bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Autobahn A12 ist in rund 10 Minuten erreichbar, sodass sich Berlin mit dem Auto in ca. 50 Minuten erreichen lässt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohn- und Essbereich EG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich EG



Wohn- und Essbereich EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



Arbeits-/Gästezimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeits-/Gästezimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Hauswirtschaftsraum EG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG

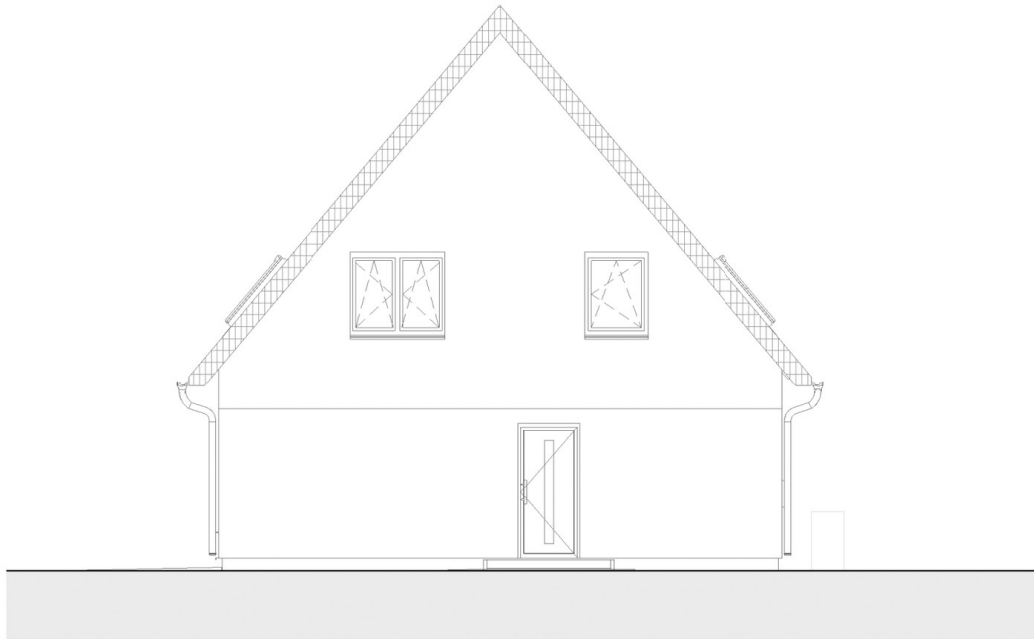


Schlafzimmer OG

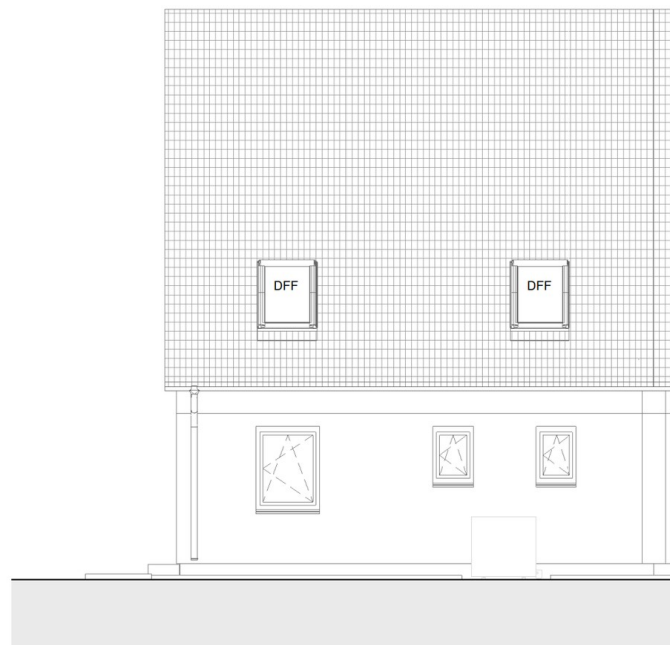


Kinderzimmer 1 OG

Exposé - Grundrisse

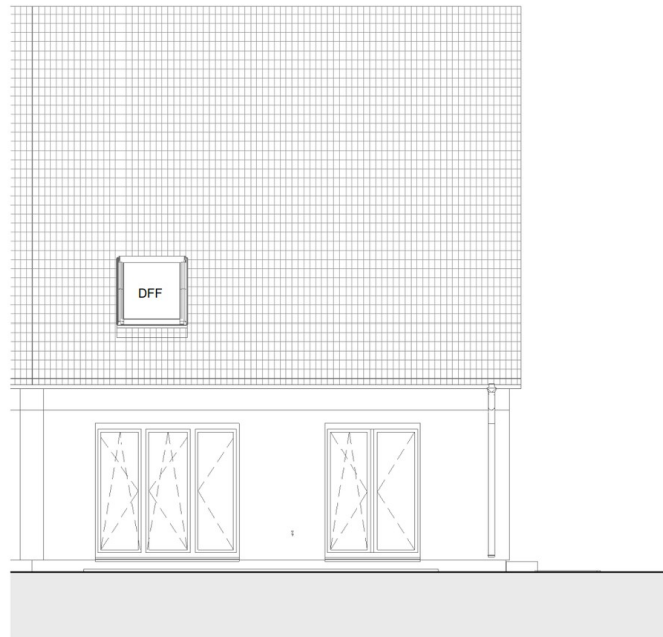


Ansicht Giebel Eingang

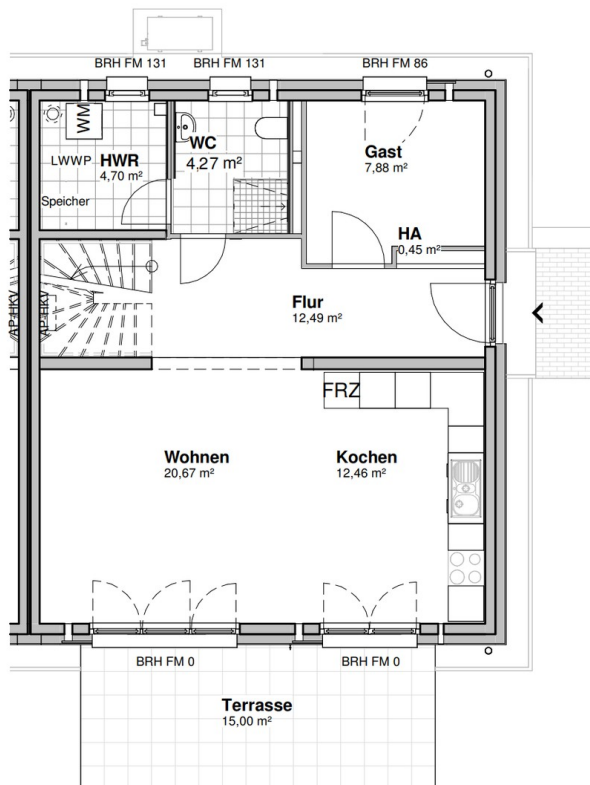


Ansicht HWR

Exposé - Grundrisse



Ansicht Terrasse

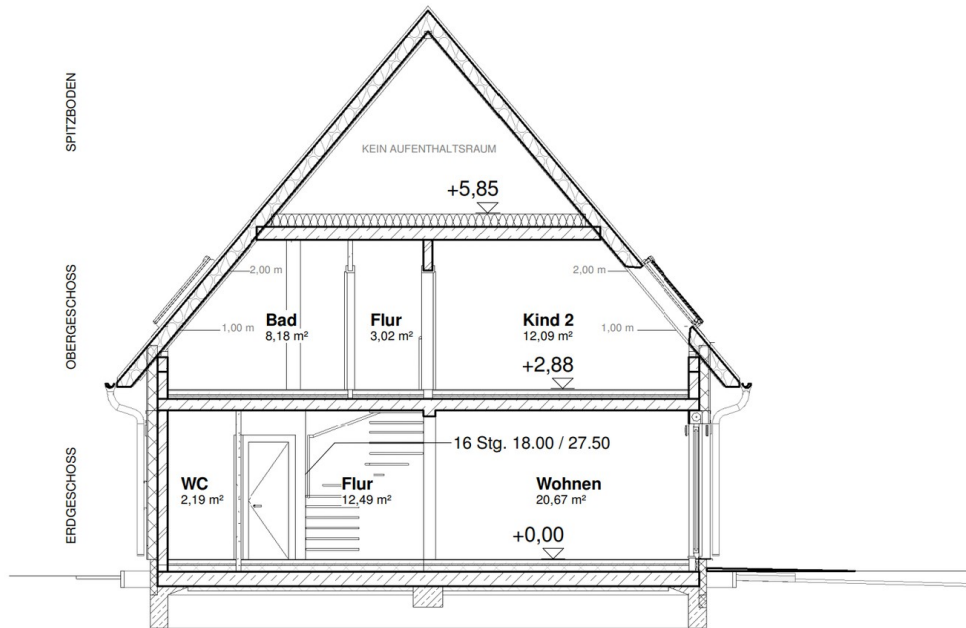


Erdgeschoss

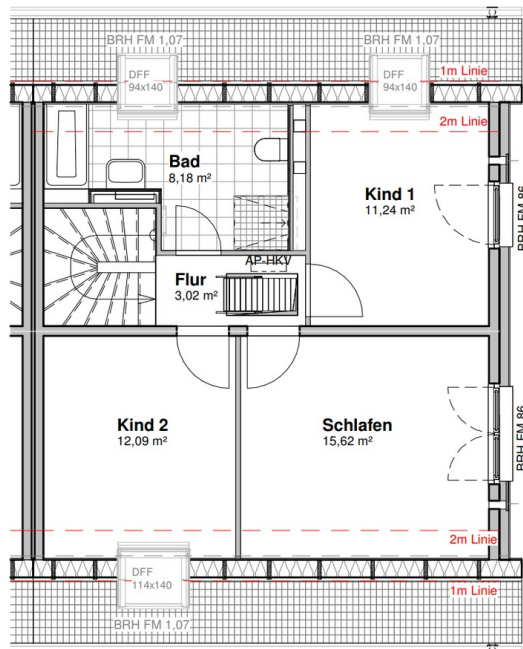
Erdgeschoss

Raumbezeichnung	Flächenansatz [%]	Flächenansatz [100%]	Fläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Wohnen	1	100	20,67 m²	20,67 m²
Schlafen	1	100	15,62 m²	15,62 m²
Flur	1	100	12,49 m²	12,49 m²
Kochen	1	100	12,46 m²	12,46 m²
Kind 2	1	100	12,09 m²	12,09 m²
Kind 1	1	100	11,24 m²	11,24 m²
Bad	1	100	8,18 m²	8,18 m²
Gast	1	100	7,88 m²	7,88 m²
HWR	1	100	4,70 m²	4,70 m²
Flur	1	100	3,02 m²	3,02 m²
WC	1	100	4,27 m²	4,27 m²
HA	1	100	0,45 m²	0,45 m²
Terrasse	0,5	50	15,00 m²	7,50 m²
Gesamtwohnfläche				119,73 m²

Exposé - Grundrisse



Geschosse

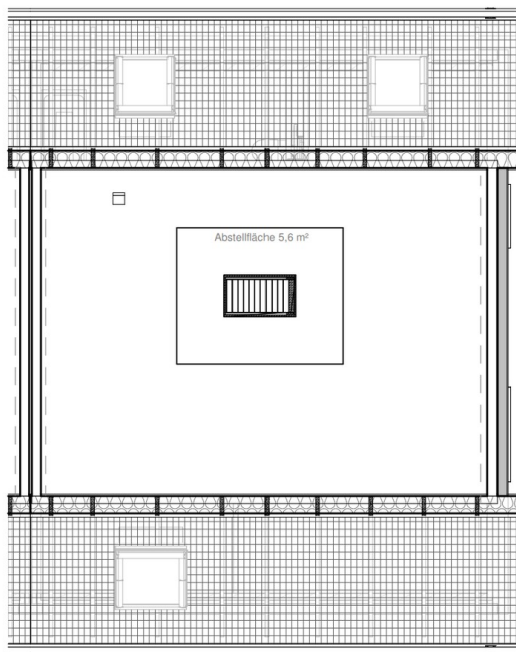


Obergeschoss

Raumbezeichnung	Flächenansatz [%]	Flächenansatz [100%]	Fläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Wohnen	1	100	20,67 m²	20,67 m²
Schlafen	1	100	15,62 m²	15,62 m²
Flur	1	100	12,49 m²	12,49 m²
Kochen	1	100	12,46 m²	12,46 m²
Kind 2	1	100	12,09 m²	12,09 m²
Kind 1	1	100	11,24 m²	11,24 m²
Bad	1	100	8,18 m²	8,18 m²
Gast	1	100	7,88 m²	7,88 m²
HWR	1	100	4,70 m²	4,70 m²
Flur	1	100	3,02 m²	3,02 m²
WC	1	100	4,27 m²	4,27 m²
HA	1	100	0,45 m²	0,45 m²
Terrasse	0,5	50	15,00 m²	7,50 m²
Gesamtwohnfläche				119,73 m²

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

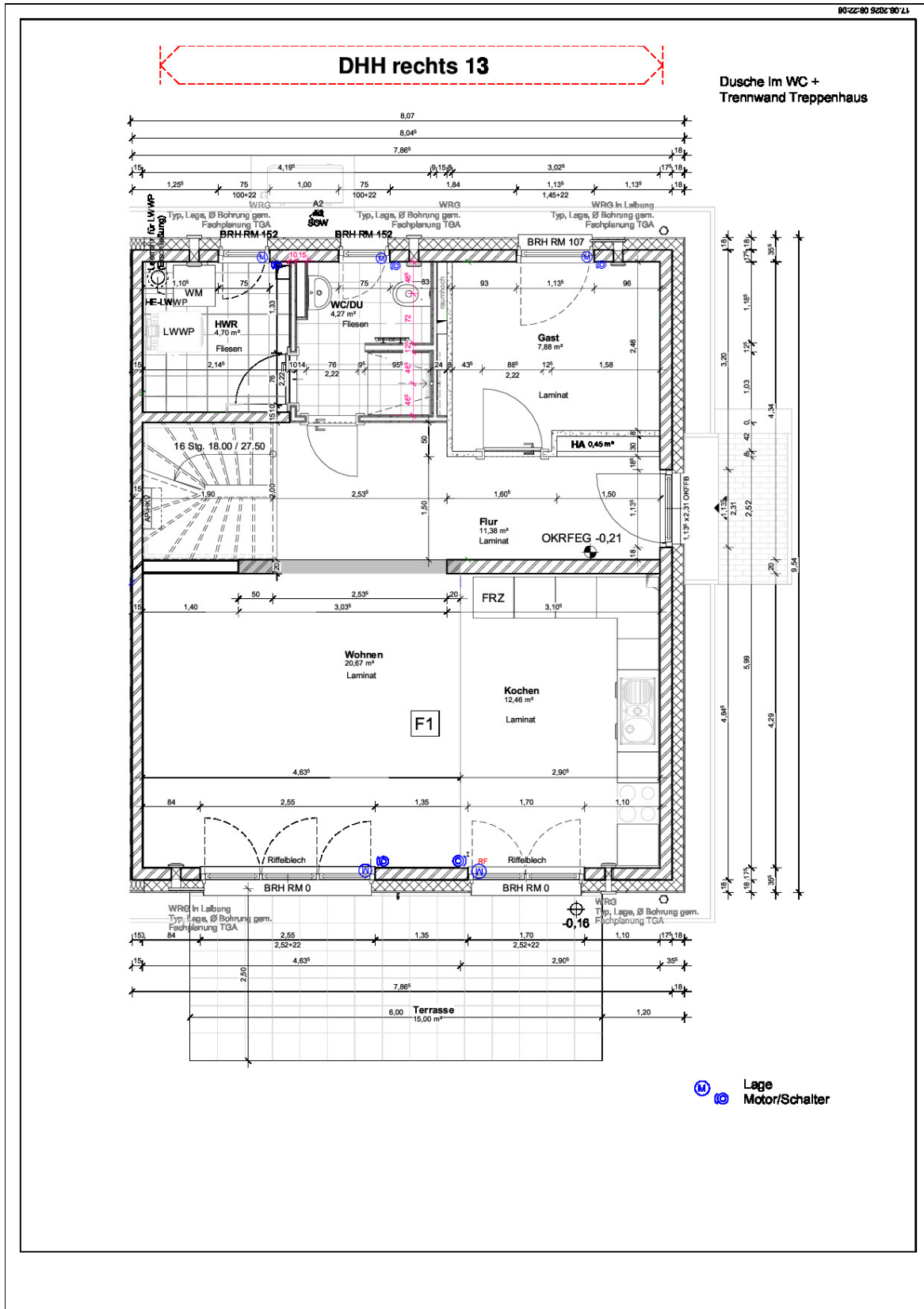


Spitzboden

Raumbezeichnung	Flächenansatz [%]	Flächenansatz [100%]	Fläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Wohnen	1	100	20,67 m²	20,67 m²
Schlafen	1	100	15,62 m²	15,62 m²
Flur	1	100	12,49 m²	12,49 m²
Kochen	1	100	12,46 m²	12,46 m²
Kind 2	1	100	12,09 m²	12,09 m²
Kind 1	1	100	11,24 m²	11,24 m²
Bad	1	100	8,18 m²	8,18 m²
Gast	1	100	7,88 m²	7,88 m²
HWR	1	100	4,70 m²	4,70 m²
Flur	1	100	3,02 m²	3,02 m²
WC	1	100	4,27 m²	4,27 m²
HA	1	100	0,45 m²	0,45 m²
Terrasse	0,5	50	15,00 m²	7,50 m²
Gesamtwohnfläche				119,73 m²

Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Einbauküche



