

# 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	Mietsicherheit	5.000 €
Grundstücksfläche	319,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	119,73 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neu errichtete Doppelhaushälfte (Erstbezug) bietet ca. 119,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Großzügige Fensterflächen, bodentiefe Fenster und hochwertige Designerböden schaffen ein modernes, freundliches Wohnambiente. Die klare Raumstruktur sorgt für helle, gut nutzbare Wohnbereiche.

Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse, ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche und Handtuchheizkörper. Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer sowie ein vollwertiges Bad mit zusätzlichem Handtuchheizkörper zur Verfügung. Der Spitzboden bietet zum Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss eine weitere Nutzfläche.

Die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen wird über eine effiziente Luft-Wärmepumpe betrieben. Elektrische Rollläden erhöhen Komfort und Privatsphäre. Das Gebäude erfüllt den Effizienzhaus-55-Standard gemäß GEG 2023 und ermöglicht energieeffizientes, kostenschonendes Wohnen. Zwei Außenstellplätze, sowie Gartennutzflächen vor und hinter dem Haus sind inkludiert.

Die Immobilie wird zum 30.06.2026 fertiggestellt und steht ab dem 01.07.2026 zur Verfügung. Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung jederzeit möglich.

Die angegebenen Nebenkosten sind aufgrund des Erstbezugs eine Schätzung und als Vorauszahlung angesetzt. Tatsächliche Kosten hängen vom individuellen Verbrauch und den Energiepreisen ab.

Die Möblierung dient nur zur Veranschaulichung. Die Doppelhaushälfte wird unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet.

## 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
- Bodentiefe Fenster
- Terrasse mit Südausrichtung & Gartenanteil
- 2 Außenstellplätze (Infrastruktur für Wallbox vorhanden)
- Ideal für Pendler: Berlin ca. 1 Stunde entfernt

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, 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.

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 Große Müllroser 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. 60 Minuten erreichen lässt. Ideal für Pendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Flur unten

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur oben

# Exposé - Galerie



Bad OG



Kind 1

# Exposé - Galerie

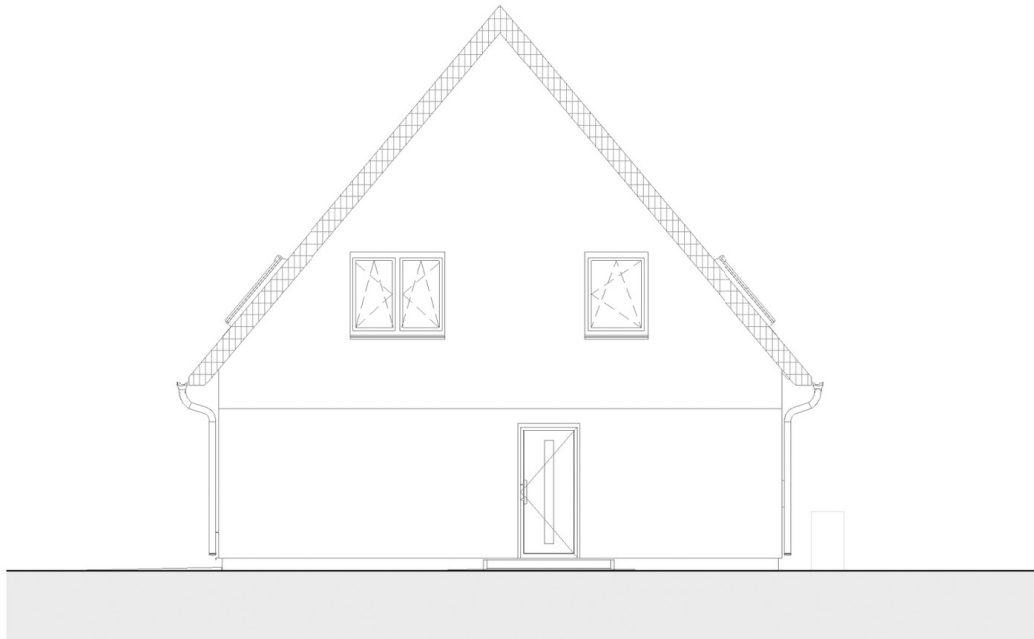


Kind 2

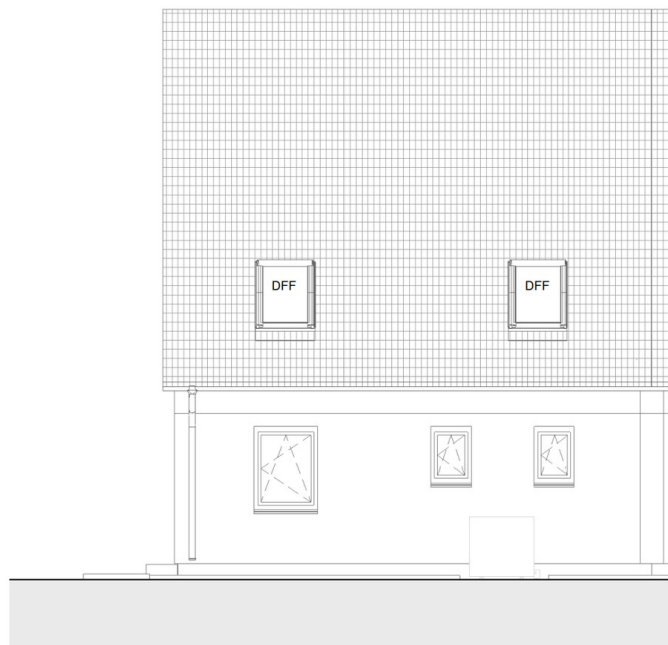


Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

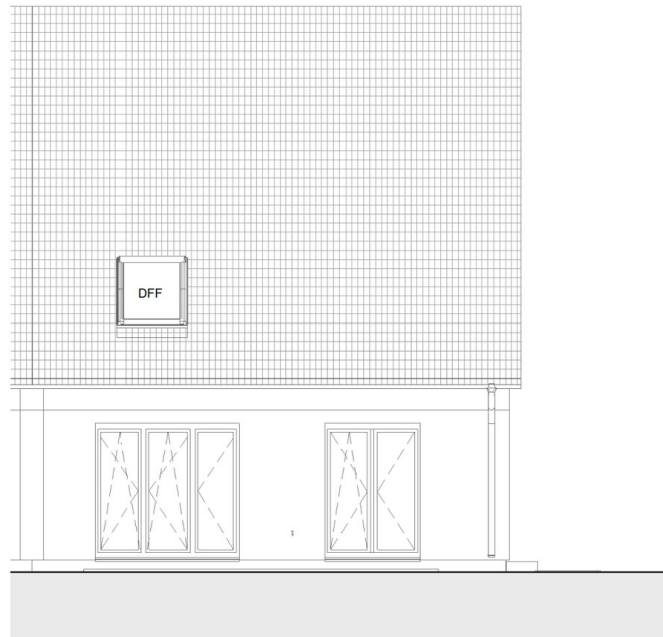


Ansicht Giebel Eingang

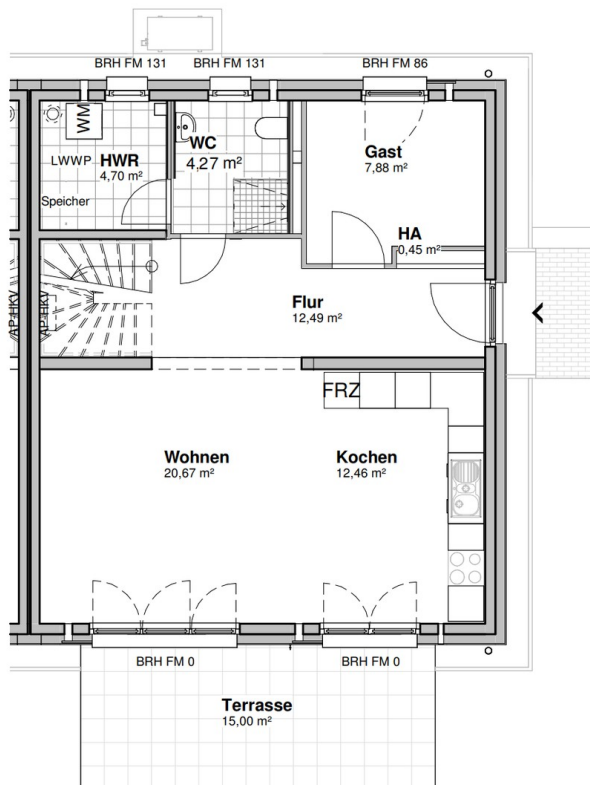


Ansicht HWR

# Exposé - Grundrisse



Ansicht Terrasse

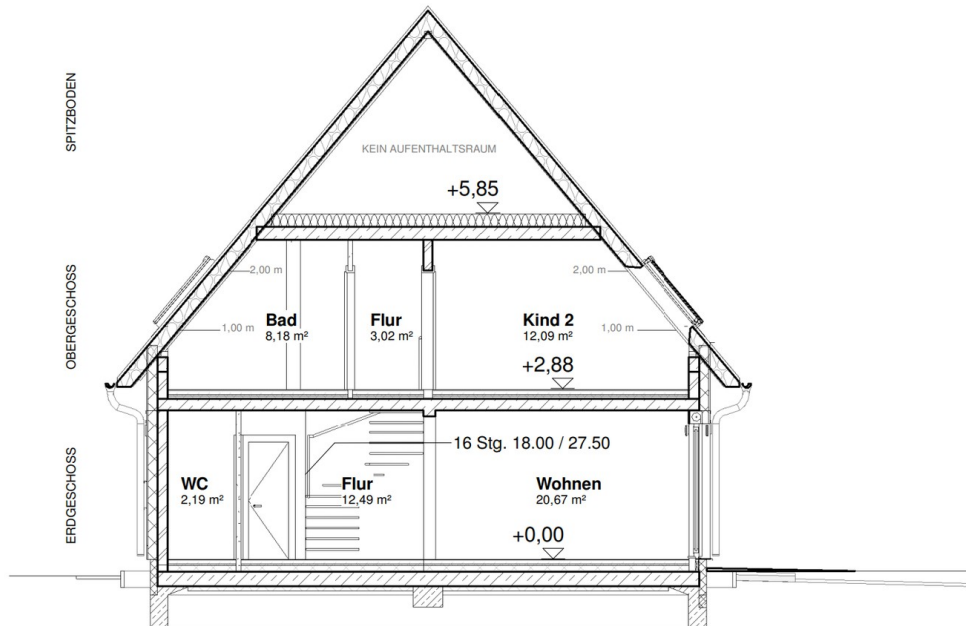


Erdgeschoss

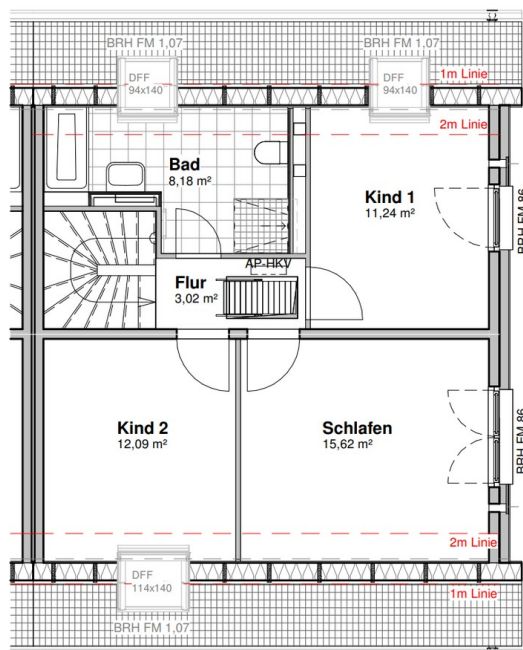
## Erdgeschoss

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
<b>Gesamtwohnfläche</b>				<b>119,73 m²</b>

# Exposé - Grundrisse



Geschosse

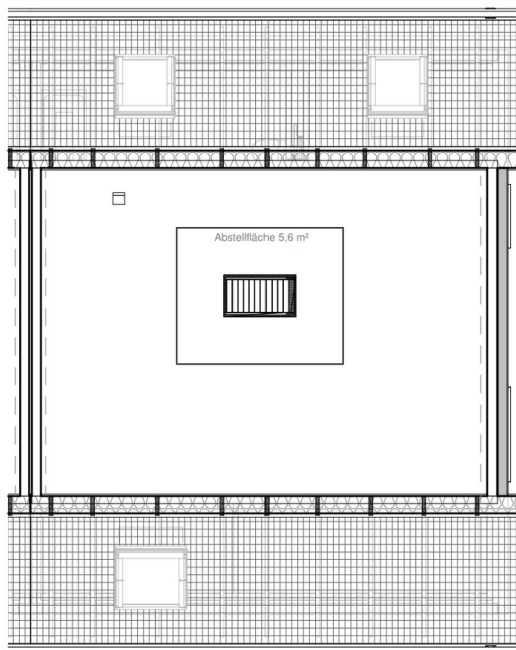


Obergeschoss

## 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
<b>Gesamtwohnfläche</b>				<b>119,73 m²</b>

# 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 - Anhänge

## 1. Lageplan

