

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Helle und moderne 3 Zimmer Wohnung in Berlin-Adlershof



Objekt-Nr. OM-450561

#### Wohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Hoffmannstr. 1A  
12489 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	2.580 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	219 €	Etage	2. OG
Heizkosten	146 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	365 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte, sehr helle Dreizimmerwohnung bietet ein modernes und komfortables Zuhause in einer der ruhigsten und grünsten Lagen Berlins. Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung besticht durch eine großzügige Aufteilung und lichtdurchflutete Räume. Sie verfügt über:

Zwei ruhige Schlafzimmer (ideal als Elternschlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer).

Einen geräumigen Wohn- und Essbereich für gemeinsame Abende.

Ein hochwertiges Badezimmer, das mit Badewanne und Dusche keine Wünsche offen lässt.

Mietkonditionen & Befristung:

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aufgrund von absehbarem Eigenbedarf befristet bis zum 01.01.2033 vermietet wird – ideal für Mieter, die eine langfristige Planungssicherheit für die nächsten Jahre suchen.

Monatl. Kaltmiete: 1.290,00 EUR

Nebenkosten: 364,55 EUR (Darin enthalten sind u.a. Heizkosten, Wasser, Hausmeister-Service, Gebäudereinigung und Müllabfuhr).

Monatl. Warmmiete: 1.654,55 EUR

Kaution: 2.580,00 EUR (2 Kaltmieten)

Möbelablöse: Die hochwertige Einbauküche sowie die aktuelle Möblierung können gegen eine Abschlagszahlung von insgesamt 4.500,00 EUR (VHB) übernommen werden. Damit ist die Wohnung sofort bezugsfertig.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde erst kürzlich umfassend frisch renoviert und überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung, die modernes Design mit Funktionalität verbindet:

Bodenbeläge: In den Wohnräumen wurde hochwertiger Boden verlegt, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Wellness-Badezimmer: Das modern geflieste Bad ist ein echtes Highlight. Es verfügt über eine große Badewanne, eine separate Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss inklusive bereits installierter Waschmaschine (Teil der Ablöse) – so sparen Sie sich das mühsame Anschließen und den Transport.

Lichtkonzept: Durch die großzügigen Fensterfronten sind alle Räume zu jeder Tageszeit hell, freundlich und lichtdurchflutet.

Küche: Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten (Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination) und bietet viel Arbeitsfläche.

Barrierefreiheit: Dank des Personenaufzugs ist der Zugang zur Wohnung im 2. Stock schwellenfrei und komfortabel – ideal auch für den Transport von Einkäufen oder für Familien.

Möblierung (Ablöse): Die Einrichtung ist stilvoll und zeitgenössisch. Sie umfasst das komplette Mobiliar inklusive der Elektrogeräte im Bad und in der Küche, was einen stressfreien Einzug ("nur noch Koffer auspacken") ermöglicht.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Benötigte Bewerbungsunterlagen

Um eine zeitnahe Bearbeitung Ihrer Anfrage zu ermöglichen, bitten wir bei ernsthaftem Interesse um die Einreichung der üblichen Unterlagen:

- Aktuelle SCHUFA-Auskunft (nicht älter als 3 Monate).
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate.
- Eine ausgefüllte Mieterselbstauskunft.
- Mietzahlungsbestätigung (Vorvermieterbescheinigung).
- Kopie des Personalausweises.

**Lage**

Die Lage in Adlershof bietet die perfekte Balance zwischen städtischem Leben und Erholung:

**Bildung & Betreuung:** Mehrere Kitas (z.B. Kita "Campus Kids") sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

**Einkaufen:** Ein gut sortierter Supermarkt für den täglichen Bedarf ist nur wenige Schritte entfernt.

**Anbindung:** Den S-Bahnhof Adlershof erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. Von dort bringen Sie die Linien S45, S46, S8, S85 und S9 in rund 30 Minuten direkt in das Berliner Stadtzentrum. Auch der Wissenschaftspark Adlershof ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

**Freizeit:** Die Nähe zu den umliegenden Wäldern und Seen bietet ideale Bedingungen für Ausflüge ins Grüne und den Berliner Outdoor-Lifestyle.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer II

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer III



Wohnzimmer IV

# Exposé - Galerie



Bad I



Bad II

# Exposé - Galerie



Bad III



Bad IV

# Exposé - Galerie

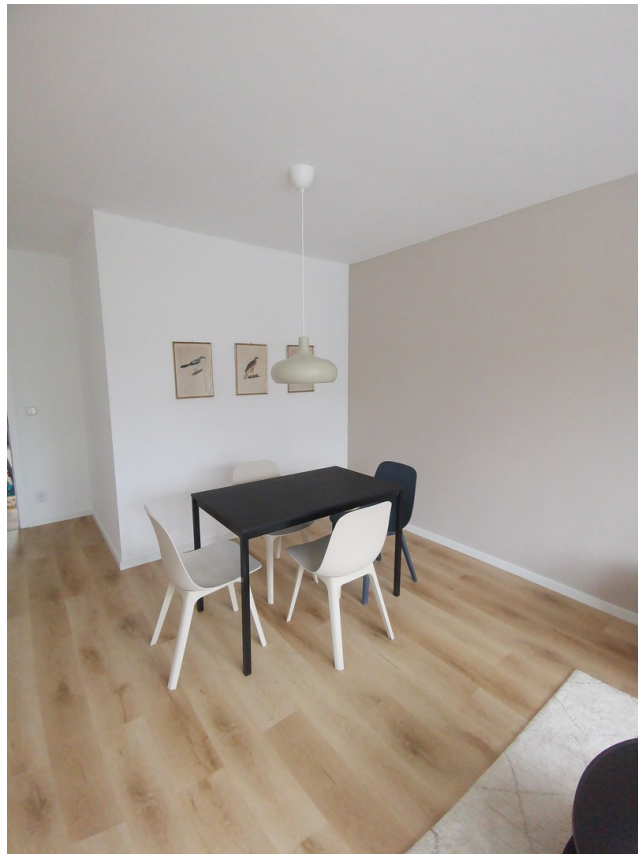


Wohnzimmer plus Essbereich I



Wohnzimmer plus Essbereich II

# Exposé - Galerie



Essbereich I



Essbereich II

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer Schreibtisch

# Exposé - Galerie



Küche I



Küche II

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer I



Elternschlafzimmer II

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer III



Diele/ Bad



Diele/ Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Diele/ Wohnzimmer/ Essbereich



Diele/ Kinderzimmer



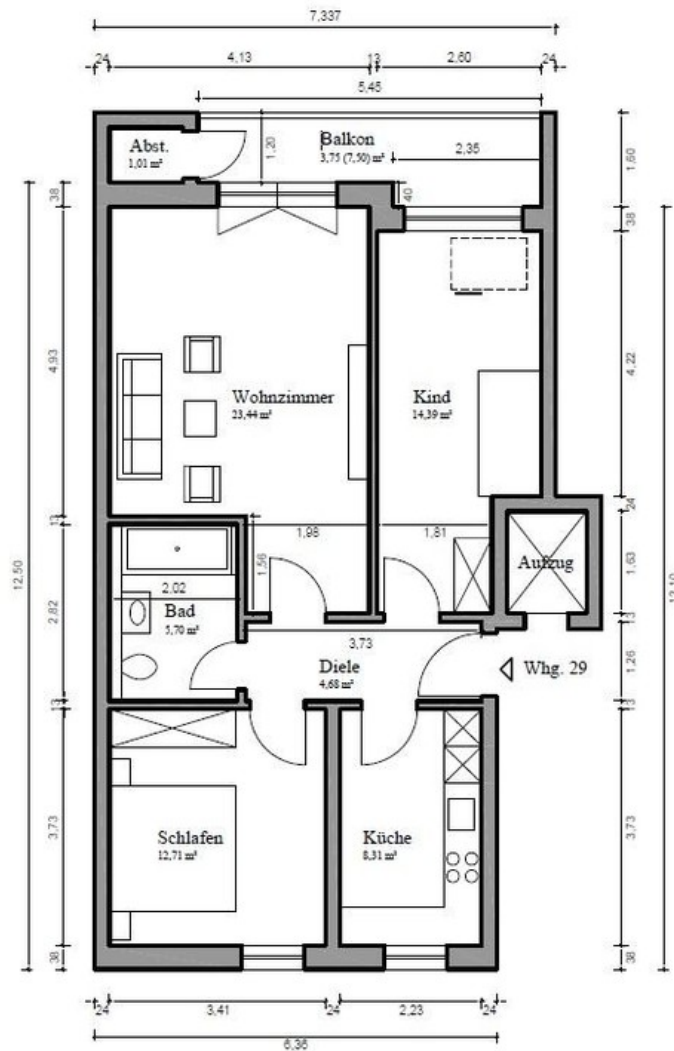
Balkon I

# Exposé - Galerie



Balkon/Garten

# Exposé - Grundrisse



**HOFFMANNSTR. 1 A**  
**2. OG, Whg. 29**

Grundriss Hoffmannstr. 1A