

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin Heiligensee

### Doppelhaushälfte Berlin Heiligensee



Objekt-Nr. **OM-452340**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.994 € + NK**

Ansprechpartner:  
Peter Ihloff

13503 Berlin Heiligensee  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2002	Mietsicherheit	5.982 €
Grundstücksfläche	388,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Nebenkosten	135 €	Stellplätze	3
Heizkosten	115 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	247 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung Doppelhaushälfte

Massiv gebautes Haus, voll unterkellert der jedoch 1,40 Meter aus dem Boden heraus steht.

Das Haus ist zweischalig aus Blähtonelementen, die nach Dämmung von außen verklinkert wurden, gebaut.

Fläche Souterrain:

2 Zimmer sehr hell belichtet mit separatem Zugang von außen

22 qm + 14 qm

Flur 17 qm

1 Bad mit Dusche 4 qm

Hausanschlussraum mit Stellfläche für Waschmaschine + Trockner

5 qm

Garage mit Fußbodenheizung 17 qm

Wohnfläche EG

Wohnzimmer mit Esszimmer und Erker 43 qm

Offene Küche 8 qm

Gästetoilette 2 qm

Flur 4 qm

Terrasse 24 qm, nach DIN 8 qm

Wohnfläche 1. OG

Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank 16 qm

Zimmer mit Gaube und Balkon 25 qm

Badezimmer mit Eckbadewanne und Bidet 7 qm

Nutzfläche Spitzboden

Vollausgeb. Zimmer mit Dachflächenfenster, normale Treppe 15 qm

Gesamt ca. 207 qm

Das gesamte Haus wird mit Fußbodenheizung über Wärmepumpe beheizt.

Die Wohnräume im OG sind mit Laminat ausgelegt. Alle Räume im Souterrain sind mit keramischen Fliesen gefliest. Das EG ist mit Kaschmirgranit gefliest. Im Wohnzimmer ist ein Kamin eingebaut.

Die Einbauküche hat eine hellbeige Holzfront. Es sind Elektroherd mit und DA-Haube und ein Kühlschrank eingebaut. Platz für Geschirrspüler ist vorgesehen.

Im Flur im Untergeschoß sind Anschlüsse für Küchenzeile bzw. Sauna vorbereitet.

Das gesamte Haus hat in allen Räumen Kabelfernsehanschlüsse.

Es gibt in jedem Zimmer 2 Anschlüsse für Telefon ISDN und Computer

(Twinaxleitungen kat5), die in der Zentrale im Keller vernetzt werden können.

Außer der Garage mit Länge 5,10 Meter gibt es neben dem Haus einen weiteren PKW-Stellplatz. Durch die 6 Meter zurückliegende Straße ergibt sich vor der Einfahrt ein weiterer Stellplatz.

Der Garten mit Gesamtgröße von 385 qm ist vom Nachbargrundstück durch eine Hecke getrennt. Hinten steht ein Holzgartenhaus mit 12 qm Fläche.

Alle Betriebskosten außer der Heizung werden vom Mieter direkt gezahlt.

Die Kaltmiete beträgt 2.994- €

Vermieter : Peter Ihloff und Angela Buchberger-Ihloff

Tel.: 0172 766 15 69

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Ruhige begrünte Seitenstraße. Bushaltestelle 60m entfernt. S-Bahnhof Heiligensee, Lidl und Aldi ca. 450m entfernt. Tankstelle, Getränke Hoffmann und Edeka ca. 1500m entfernt. Spielplatz 150m entfernt. Entfernung Wald ca. 150m.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	26,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

