

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

**Ein Haus mit viel Platz zum Leben und Arbeiten im  
grünen Berlin Mahlsdorf Nord**



Objekt-Nr. **OM-472004**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sascha Juraschek

Lübecker Straße 12  
12623 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1928	Mietsicherheit	5.370 €
Grundstücksfläche	530,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.11.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entfalten im grünen Berlin Mahlsdorf Nord.

Zur Vermietung steht eine individuelle Doppelhaushälfte mit Berliner Altbaucharme und einem außergewöhnlich großzügigen Platzangebot. Das Haus bietet ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und darüber hinaus ca. 130 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche.

Dazu gehören unter anderem der Wintergarten mit Sauna, großzügige Kellerflächen sowie der ausgebauter Dachboden.

Das Haus ist besonders interessant für Familien und Menschen, die einfach mehr Raum benötigen. Auch für Selbstständige oder Gewerbetreibende mit zusätzlichem Platzbedarf kann die Immobilie interessant sein, etwa wenn neben dem Wohnen weitere Flächen für Homeoffice, Hobby, Material oder Lagerung benötigt werden.

Eine gewerbliche Nutzung ist möglich und vorab mit dem Vermieter abzustimmen.

Das Haus wurde zuletzt 2023 modernisiert. Der Altbaucharakter wurde dabei erhalten. Aufgearbeitete Holzdielen, hohe Räume und die besondere Aufteilung geben dem Haus seinen eigenen Charakter. Die Raumaufteilung über Erdgeschoss und Obergeschoss ermöglicht eine flexible Nutzung, beispielsweise für Familie, Homeoffice oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Besonders praktisch sind die zwei Bäder auf den beiden Wohnebenen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit bodentiefer Dusche, im Obergeschoss ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Das obere Bad ist von zwei angrenzenden Räumen aus zugänglich und eignet sich dadurch beispielsweise gut für eine Nutzung der Räume als Kinderzimmer. Ein besonderes Element des Hauses ist der Kaminofen in der großzügigen Wohnküche. Er schafft eine gemütliche Atmosphäre und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die reguläre Gasheizung zu ergänzen. Gerade in der Übergangszeit ist der Kamin eine attraktive zusätzliche Wärmequelle und kann dazu beitragen, den Gasverbrauch und die Heizkosten zu reduzieren. Die reguläre Wärmeversorgung erfolgt über die 2023 eingebaute Gasbrennwerttherme.

Ein weiteres Highlight ist der Wintergarten mit Sauna. Durch die weit zu öffnenden Türen verbindet er Haus und Garten miteinander. Das Dach des Wintergartens wurde in diesem Jahr vollständig erneuert.

Eine komplette Sanierung des Hausdaches einschließlich Dämmung ist voraussichtlich für Oktober dieses Jahres vorgesehen. Damit wird ein weiterer wesentlicher Gebäudebereich umfassend erneuert.

Auch außerhalb der eigentlichen Wohnräume bietet das Objekt ungewöhnlich viel Platz. Die großzügigen Kellerbereiche ermöglichen unterschiedliche Nutzungen, beispielsweise für Hobby, Werkbereich, Aufbewahrung oder Lagerung. Zusätzlich steht der ausgebauter Dachboden als weitere Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haus steht auf einem ca. 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Garten. Auch für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen stehen großzügige Stellmöglichkeiten zur Verfügung.

Wer noch mehr Außenfläche benötigt, hat eine zusätzliche Möglichkeit: Das direkt angrenzende, ca. 405 m<sup>2</sup> große Grundstück kann bei Interesse für monatlich 320 Euro zusätzlich angemietet werden. Diese Option kann besonders für Menschen interessant sein, die auch im Außenbereich mehr Platz und Gestaltungsmöglichkeiten benötigen.

Eine vorhandene Küche kann bei Interesse gegebenenfalls vom aktuellen Mieter übernommen werden. Die Einzelheiten einer möglichen Übernahme sind direkt abzustimmen.

Haustiere sind nach vorheriger Absprache willkommen. Auch ein gut erzogener Hund darf gerne mit einziehen.

Das Hausangebot richtet sich an Menschen, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern Raum für unterschiedliche Lebensbereiche benötigen. Ob Familie, Homeoffice, Hobby oder zusätzlicher Platzbedarf: Die Kombination aus Wohnhaus, zwei Bädern, Wintergarten, Sauna, Keller, Dachboden, Garten und optionaler zusätzlicher Grundstücksfläche bietet dafür ungewöhnlich viele Möglichkeiten.

## Ausstattung

Kaminofen als zusätzliche Wärmequelle

Wintergarten mit angrenzender Sauna

Zwei Bäder, mit bodentiefer Dusche bzw. Badewanne

Aufgearbeitete Holzdielen und hohe Räume

Großzügige Kellerflächen

Ausgebauter Dachboden als zusätzliche Nutzfläche

Gasbrennwerttherme aus 2023

Mehrere PKW Stellmöglichkeiten

Garten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilie ist voraussichtlich ab November 2026 verfügbar. Vor dem geplanten Bezug erfolgt voraussichtlich im Oktober 2026 noch die vollständige Sanierung des Hausdaches einschließlich Dämmung.

Bei zusätzlichem Flächenbedarf besteht die Möglichkeit, das direkt angrenzende, ca. 405 m<sup>2</sup> große Grundstück optional für 320 Euro monatlich zusätzlich anzumieten. Damit bietet sich bei Bedarf die Möglichkeit, die vorhandene Grundstücksfläche deutlich zu erweitern.

Haustiere sind nach vorheriger Absprache willkommen. Auch ein gut erzogener Hund darf gerne mit einziehen.

Die monatlichen Nebenkosten in Höhe von 150 Euro umfassen unter anderem die Kosten für Versicherungen, Grundsteuer, Heizungswartung und Schornsteinfeger. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom, Gas, Wasser und Müll werden vom Mieter direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Besichtigungstermine erfolgen nach vorheriger Vereinbarung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im grünen und überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Mahlsdorf Nord. Die ruhige Wohnlage bietet viel Grün und ein angenehmes Wohnumfeld, gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Bushaltestelle Lemkestraße/Lübecker Straße befindet sich in der Nähe. Mit der Buslinie 395 bestehen Verbindungen zum S Bahnhof Mahlsdorf sowie zum U Bahnhof Hönow. Vom S Bahnhof Mahlsdorf besteht mit der S5 eine direkte Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt. Über den U Bahnhof Hönow ist die U5 erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Drogerien sowie weitere Einzelhandelsangebote befinden sich im Umfeld von Mahlsdorf und sind gut erreichbar. Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die ruhiges und grünes Wohnen mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Berliner Innenstadt verbinden möchten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus von außen

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Wohnküche mit Kamin



EG Wohnküche mit Kamin

# Exposé - Galerie



EG Bad mit Dusche



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Sauna - Wintergarten

# Exposé - Galerie



Sauna



OG Flur

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Bad mit Wanne

# Exposé - Galerie



OG Bad mit Wanne



OG Bad mit Wanne

# Exposé - Galerie



OG Bad mit Wanne



OG Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Dachboden



Kellerraum 1

# Exposé - Galerie

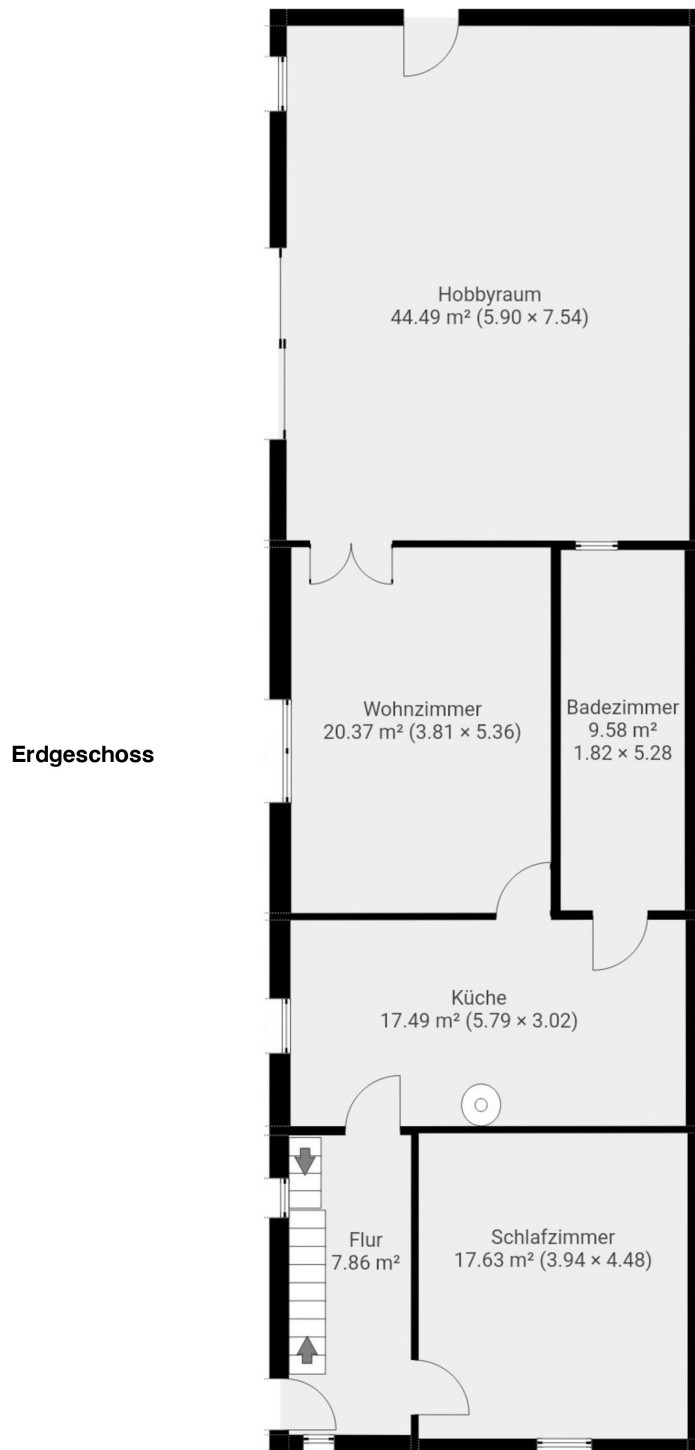


Kellerraum 2



Heizung eingebaut 2023

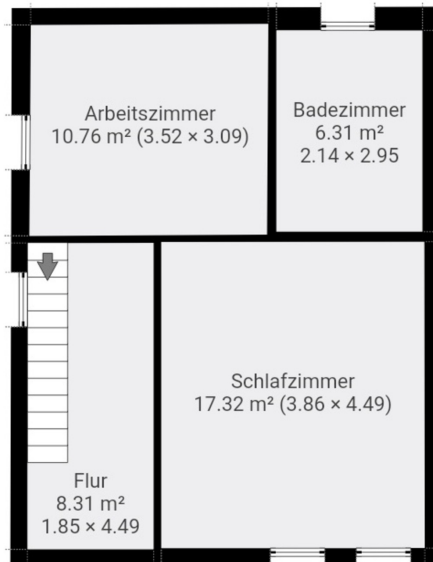
# Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT.

# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT.