

ZU VERMIETEN

Penthouse-Wohnung

3 ½ Zimmer · mit grosser Dachterrasse · Eigener Lift · E-Ladestation · KfW 55 · Erstbezug 2022

Lindenstrasse, 12621 Berlin-Kaulsdorf

Die Wohnung auf einen Blick

Lage im Haus	Dachgeschoss (Penthouse), Dreifamilienhaus
Zimmer	3 ½ (Wohnen/Kochen, 2 Schlafzimmer)
Wohnfläche (WoFlV)	90,50 m²
Mietfläche	119,50 m² (Wohnfläche + Treppenhaus/Abstellräume)
Dachterrasse	29,00 m² mit Glasgeländer
Privater Zugang	eigenes Treppenhaus EG–DG mit 3 Abstellräumen
Aufzug	Personenaufzug nur für diese Wohnung
Bad / WC	Bad mit Wanne und Dusche, separates Gäste-WC
Küche	Einbauküche mit Kochinsel und Gaggenau-Geräten
Erstbezug	2022
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 55
Heizung / Lüftung	Luft/Luft-Wärmepumpe, Lüftung mit WRG, Kühlung
Auto	Autostellplatz mit Ladestation (Wallbox) für E-Autos
Bezug	nach Vereinbarung, auf Wunsch möbliert
Nettokaltmiete	**EUR 2.100,00** + EUR 225,00 Nebenkosten



Strassenansicht

Lage

Ruhige, grüne Wohnlage in Berlin-Kaulsdorf (Marzahn-Hellersdorf) mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Ins Zentrum: mit dem Auto 13 km / ca. 20 Min., mit der U-Bahn ca. 18 Min. im 5-Minuten-Takt (ab Bahnhof Biesdorf, ca. 3 km).

Die Wohnung

Exklusive 3½-Zimmer-Penthousewohnung in eleganter, zeitgenössischer Architektur: grosszügiger Grundriss, moderne Ausstattung und eine grosse Dachterrasse mit Blick ins Grüne. Die Wohnung erreichen Sie über den eigenen Hauseingang mit privatem Treppenhaus oder stufenlos mit dem eigenen Lift.

Ausstattung

- Bodentiefe Fenster, Eichenparkett
- Exklusive Küche mit Kochinsel und Gaggenau-Geräten
- Bad mit freistehender Wanne und Dusche, separates Gäste-WC
- Garderobenschrank mit Spiegelfront
- Eigener Personenaufzug vom Erdgeschoss in die Wohnung
- Eigene Luft/Luft-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kühlfunktion im Sommer
- KfW-Effizienzhaus 55, Erstbezug 2022
- Autostellplatz mit Ladestation (Wallbox) für Elektroautos
- Dachterrasse mit Glasbrüstung
- Auf Wunsch auch möbliert (Zuschlag EUR 350,00 / Monat)



Grundriss möbliert (Visualisierung, Möblierung beispielhaft)



Wohnen und Kochen

Offene Küche mit Kochinsel und Gaggenau-Geräten, Garderobenschrank mit Spiegelfront, Eichenparkett



Bad

Freistehende Badewanne, bodenebene Dusche mit Glaswand, Fenster mit Tageslicht



Dachterrasse

Mit Glasbrüstung und Blick ins Grüne



Wohnbereich

Raumhohe Schiebetür zur Dachterrasse



Privates Treppenhaus

Eigener Hauseingang im EG, Treppe bis ins Dachgeschoss, Abstellräume auf jeder Ebene



Eigener Personenaufzug

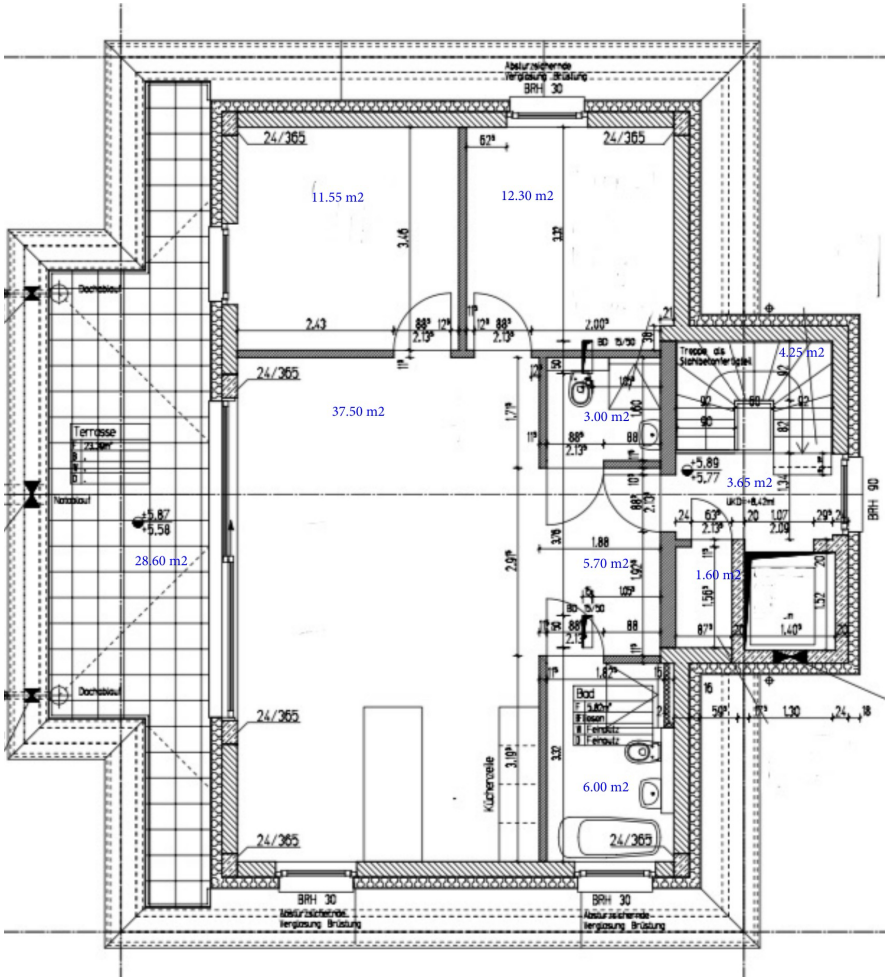
Vom Erdgeschoss direkt in die Wohnung im Dachgeschoss



Wohnbereich möbliert

Beispiel einer Möblierung mit Blick auf die Fensterfront

Grundriss Dachgeschoss und Flächen



Raum	m²
Wohnen / Kochen / Essen	37,50
Schlafzimmer 1	11,50
Schlafzimmer 2	12,30
Bad	6,00
WC	3,00
Diele	5,70
Summe Wohnräume	**76,00**
Dachterrasse 29,00 m², Anteil WoFlV 50 %	14,50
Wohnfläche nach WoFlV	**90,50**
Privates Treppenhaus EG–DG	24,00
Abstellräume (3 ×)	5,00
Nebenflächen privat (exklusiv mitvermietet)	**29,00**
Mietfläche (Wohnfläche + Nebenflächen)	**119,50**

Mietkonditionen und Stromverbrauch

Miete

Nettokaltmiete	EUR 2.100,00 / Monat
je m² Wohnfläche / Mietfläche	23,20 €/m² / 17,57 €/m²
Betriebskosten-Vorauszahlung	EUR 225,00 / Monat
Gesamtmiete	**EUR 2.325,00 / Monat**
Strom (eigener Zähler)	Wärmepumpe ca. 2.000 kWh/Jahr, ca. 62 €/Monat
Möbliert (optional)	Zuschlag EUR 350,00 / Monat
Mietkaution	EUR 6.300,00 (3 Nettokaltmieten, § 551 BGB)
Mietvertrag	unbefristet
Provision	keine

Möblierte Vermietung

Auf Wunsch wird die Wohnung auch möbliert vermietet Der Möblierungszuschlag beträgt EUR 350,00 / Monat und wird im Mietvertrag gesondert ausgewiesen, mit Inventarliste. Die Einbauküche ist bereits in der Nettokaltmiete enthalten.

Stromverbrauch Wärmepumpe pro Jahr

Wärmepumpe (Heizung, Warmwasser, Lüftung)	**ca. 2.000 kWh**
pro m² beheizte Fläche (76,00 m²)	ca. 26,3 kWh/(m²·a)

Erwartungswert bei 2 Personen (Heizung, Warmwasser und Lüftung zusammen). Der tatsächliche Verbrauch hängt vom Nutzerverhalten ab. Der Stromvertrag wird direkt mit dem Versorger abgeschlossen.

Weitere Ansichten



Wohnen / Kochen, Gesamtansicht



Fensterfront zur Dachterrasse



Küche und Wohnen möbliert



Dachterrasse im Sommer

Bewerbung und Kontakt

1 Besichtigung

Bitte melden Sie sich mit kurzen Angaben zur Haushaltsgrösse und zum gewünschten Einzugstermin. Wir vereinbaren dann einen Besichtigungstermin.

2 Unterlagen nach der Besichtigung

Mieterselbstauskunft (Formular folgt nach der Besichtigung), Einkommensnachweise der letzten drei Monate bzw. Steuerbescheide bei Selbstständigen, Bonitätsauskunft (z. B. SCHUFA, nicht älter als drei Monate), Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des bisherigen Vermieters.

3 Vertrag und Übergabe

Vorlage des Personalausweises bei Vertragsschluss. Übergabe mit Protokoll und Fotodokumentation nach Unterzeichnung und Eingang der ersten Kautionsrate.

Kontakt

Vermieter
Hartmut Karczewski

Besichtigungen in Berlin-Kaulsdorf
nach Vereinbarung

Anfragen per E-Mail
haka631204@gmail.com