

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Erstbezug Wohnung mit Sonnenbalkon, EBK für Paare oder Singles



Objekt-Nr. OM-426576

#### Wohnung

Vermietung: **1.499 € + NK**

Ansprechpartner:  
Müller

Pasewalker Straße 96  
13127 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.497 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	58,31 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	58,31 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen, wohlfühlen und ankommen – in dieser hellen, ca. 58 m<sup>2</sup> großen Zweizimmerwohnung im 3. Obergeschoß erwartet Sie ein Lebensraum voller Licht, Ruhe und Komfort. Der großzügige Sonnenbalkon mit Ausblick Richtung Karpfenteich und in die Weite lädt schon am Morgen zu entspannten Stunden mit Kaffee in der Sonne ein.

Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die das Besondere und die Erholung suchen.

Die offene Wohnküche ist das Herz der Wohnung – mit einer hochwertigen Einbauküche und Markengeräten, die Lust aufs Kochen machen. Großzügige Fenster tauchen die Räume in Tageslicht und schaffen eine warme, freundliche Atmosphäre.

Dank des Eichenparketts, der Fußbodenheizung und der dezentralen Belüftungsanlage genießen Sie in jedem Winkel ein angenehmes Raumklima. Das Badezimmer ist elegant und modern

ausgestattet. Dazu kommt eine moderne Duschwand. Das gesamte Gebäude wurde als KfW 40 EE QNG Plus Objekt errichtet und steht für zukunftsorientiertes, nachhaltiges Wohnen. Erdwärme und Photovoltaik sorgen nicht nur für Wohlfühltemperaturen, sondern auch für dauerhaft niedrige Nebenkosten.

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug, sofort bezugsfertig
- Helle Räume mit Weitblick und Sonnenbalkon
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Kühl-/Gefrierkombi, Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Waschtrockner)
- Fußbodenheizung & Echtholzparkett
- Barrierefreier Zugang mit Aufzug
- Modernes Bad mit bodengleicher Dusche und Premiumausstattung
- Nachhaltige Energieversorgung (Erdwärme + PV-Anlage)
- Videogegensprechanlage & 3-fach verglaste Fenster
- Fahrradstellplätze & grüne Außenanlagen mit Sitzbereichen
- Glasfaseranschluss möglich

Move in, feel at home and settle in – this bright, approx. 58 m<sup>2</sup> two-room flat on the 3rd floor offers a living space full of light, tranquillity and comfort. The spacious sun balcony with a view of the carp pond and the surrounding countryside invites you to relax with a cup of coffee in the sun in the morning.

Perfect for singles or couples looking for something special and a place to relax.

The open-plan kitchen is the heart of the flat – with a high-quality fitted kitchen and brand-name appliances that make you want to cook. Large windows bathe the rooms in daylight and create a warm, friendly atmosphere.

Thanks to the oak parquet flooring, underfloor heating and decentralised ventilation system, you can enjoy a pleasant indoor climate in every corner. The bathroom is elegantly and modernly

fitted. There is also a modern shower screen. The entire building was constructed as a KfW 40 EE QNG Plus property and stands for future-oriented, sustainable living. Geothermal energy and photovoltaics not only ensure comfortable temperatures, but also permanently low utility costs.

Highlights at a glance

- First occupancy, ready to move in immediately
- Bright rooms with panoramic views and sunny balcony
- High-quality fitted kitchen with brand-name appliances (fridge/freezer, oven, ceramic hob, dishwasher, washer-dryer)
- Underfloor heating & real wood parquet flooring
- Barrier-free access with lift
- Modern bathroom with floor-level shower and premium fittings
- Sustainable energy supply (geothermal energy + PV system)
- Video intercom system & triple-glazed windows
- Bicycle parking spaces & green outdoor areas with seating areas
- Fibre optic connection possible

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Perfekte Lage für Stadt und Naturliebhaber

Ihr neues Zuhause liegt im grünen Französisch Buchholz – ruhig, gepflegt und bestens angebunden. Direkt vor der Haustür halten Bus und Tram (M50, N50, 150):

- Alexanderplatz in ca. 24 Min.
- Hauptbahnhof in ca. 28 Min.
- Flughafen in ca. 49 Min.

Ganz gleich, ob Sie in die City möchten oder lieber im Grünen bleiben – hier haben Sie beides. Der nahe Karpfenteich wird im Winter zur Eisfläche, die Pankewege und ausgedehnte Rad- und Spazierstrecken beginnen direkt vor der Tür.

Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Netto), Ärzte, Apotheke und Cafés erreichen Sie bequem zu Fuß. Im Nachbargebäude gibt eine Physiotherapie und ein Kosmetikstudio.

Für weitere Mobilität sorgt zudem das Carsharingangebot von Miles – praktisch direkt vor dem Haus.

Perfect location for city and nature lovers

Your new home is located in the green French Buchholz – quiet, well-kept and with excellent transport links. Buses and trams (M50, N50, 150) stop right outside the front door:

- Alexanderplatz in approx. 24 minutes
- Central station in approx. 28 minutes
- Airport in approx. 49 minutes

Whether you want to go into the city or prefer to stay in the countryside – here you have both. The nearby carp pond turns into an ice rink in winter, and the Pankewege and extensive cycling and walking routes start right outside the door.

Shopping facilities (Lidl, Netto), doctors, pharmacies and cafés are within easy walking distance. There is a physiotherapy practice and a beauty salon in the neighbouring building.

The Miles car-sharing service – practically right outside the building – provides additional mobility.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

