

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

**Perfekt für Familien: Geräumiges Doppelhaushälfte in grüner Umgebung**



Objekt-Nr. **OM-273389**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:

Tatiana Oks

Telefon: 0176 22286414

Enkenbacher Weg 106

12559 Berlin

Berlin

Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	379,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte bietet Ihnen viel Raum zum Erfüllen Ihrer Wohnwünsche. Das schöne Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohnbereich, der durch eine offene Küche ergänzt wird. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich das Gäste-WC mit HWR und ein zusätzlicher Raum, der als Hobby- oder Arbeitsraum genutzt werden kann.

Im Obergeschoss des Hauses erwartet Sie ein komfortables Raumangebot. Es umfasst insgesamt drei geräumige Schlafzimmer, von denen eines sogar über einen eigenen Balkon verfügt. Die Bäder im Obergeschoss bieten mit einer erfrischenden Dusche und einer entspannenden Badewanne höchsten Komfort.

Das Highlight unseres Hauses befindet sich im Dachgeschoss - eine traumhafte Dachterrasse, die die gesamte Dachfläche einnimmt. Von hier aus haben Sie einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur. Ob gemütliche Abende beim Sonnenuntergang, entspannte Stunden mit einem Buch oder gesellige Grillabende mit Freunden - die Dachterrasse bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schafft einen einzigartigen Ort der Entspannung und Erholung.

Sie haben die Freiheit, sie nach Ihren Wünschen zu gestalten. Sie können die Innenräume umgestalten oder einen völlig neuen Grundriss entwerfen. Da unser Haus leer verkauft wird, liegt alles in Ihrer Hand.

Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass der Betrag im Kaufvertrag niedriger ist, wodurch die Kaufsteuer und Notargebühren reduziert werden.

## Ausstattung

- Das Haus ist vollständig an die Versorgungsnetze angeschlossen (Strom, Wasser, Abwasser, Internet).
- Innentreppen sind installiert.
- Zäune, Einfahrten und landschaftliche Gestaltung sind abgeschlossen.
- Moderne Fassadengestaltung
- Schallschutzfenster
- Elektrische Rollläden auf alle Fenstern

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Müggelheim, ein idyllisches Stadtviertel Berlins, eingebettet in die grüne Landschaft des südöstlichen Stadtrands, bietet seinen Bewohnern eine harmonische Balance zwischen naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung.

Die Bewohner von Müggelheim profitieren von einer umfangreichen Infrastruktur, die den alltäglichen Bedarf deckt. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem zu erreichen. Darüber hinaus sorgen Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Komfort.

Ein besonderer Vorteil von Müggelheim ist seine Nähe zur Natur. Die umliegenden Wälder und der Große Müggelsee bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und sind ein Paradies für Natur- und Sportliebhaber.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



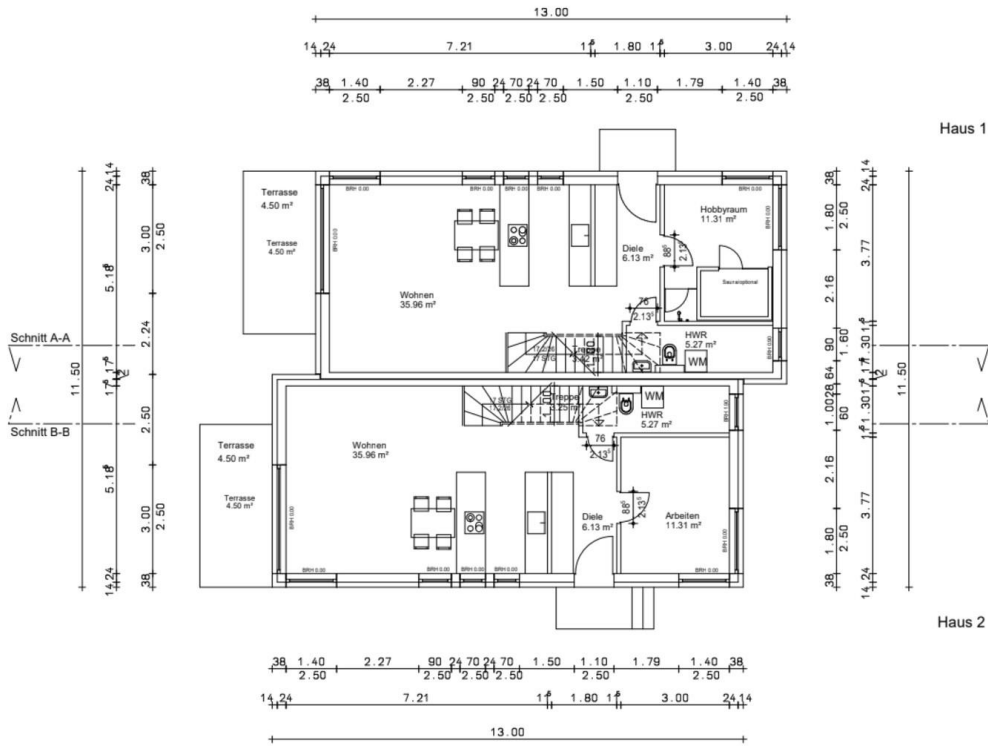
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

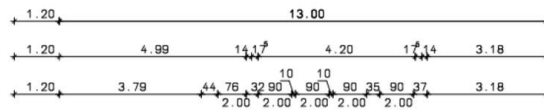


Grundriss EG

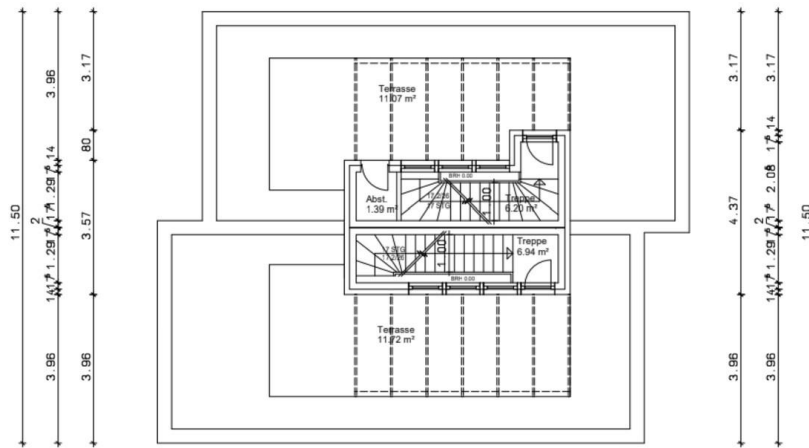


Grundriss OG

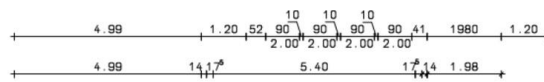
# Exposé - Galerie



Haus 1



Haus 2



Grundriss DG