

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin - Tegel

**gepflegtes Einfamilienhaus mit anschl. Garage, 3 bis 5  
Zimmer, Berlin direkt am Tegeler Fließ**



Objekt-Nr. OM-298627

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **664.950 €**

13509 Berlin - Tegel  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahmedatum	01.08.2024
Grundstücksfläche	804,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein Haus mit zwei Vollgeschossen, großem Garten und viel Gestaltungspotential bei der Raumaufteilung und Um-/Ausbaumöglichkeiten.

Das Grundstück grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet Tegeler Fließ.

Zu dem Haus zählen neben aktuell drei sehr attraktiven Zimmern ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Zwei Räume sind ggf. teilbar. Drei Kellerräume nutzbar als Vorratsraum, Werkstatt und Hobbyraum/Büro) sowie ein isoliertes Dachgeschoss stehen Ihnen außerdem zur Verfügung.

Ein Swimmingpool befindet sich im Garten.

Das Objekt ist bezugsfrei nach Absprache.

## Ausstattung

Diverse Teilsanierungen wie z.B.

- \* hochwertige Satteldacheindeckung, Rinnen, Bleche incl. Isolierung, engobierte Ziegel (1999),
- \* Kaltflachdach incl. Rinnen und Bleche, incl. zusätzliche Isolierung
- \* Außenisolierung (1990)
- \* Haustür (Merantiholz, Mehrfachschließung)
- \* Sanitärobjekte (2013)
- \* elektr. Garagentor
- \* ein großer Kellerraum souterrainartig freigelegt und beheizbar wurden durchgeführt.

Außerdem vorhanden

- moderne Dusch-/Wannenbad im OG
- Einbauküche
- Warmwasseraufbereitung elektrisch dezentral
- Gäste WC im EG
- Gaszentralheizung
- Umluftkachelofen
- Rollläden für Aufenthalts- und Wohnräume zum Teil elektrifiziert
- sämtliche Fenster und Nebentüren mit zusätzlichen mech. Sicherungen versehen
- große Terrasse (teilüberdacht), natursteinbelegt (Porphy-Polygonalplatten in fester Verlegung)
- Loggia
- Gartenwasserbrunnen
- Folienschwimmbad mit leicht zu öffnender Überdachung und Sandfiltertechnik
- Garage beheizbar

Das Wohn- und Garteninventar kann bei Wunsch ggf. teilweise zusätzlich erworben werden.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Immobilie liegt im Norden Berlins in einer ruhigen Wohngegend, in guter und gefragter Tegeler Wohnlage zwischen Steinbergpark und Hermsdorfer Forst, direkt am Landschaftsschutzgebiet Tegeler Fließ. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Ortsteile Hermsdorf und Waidmannslust.

Unverbauter Blick auf das Landschaftsschutzgebiet Tegeler Fließtal.

Die Buslinie 222 verkehrt in der Nähe und verbindet zur S-Bahn (Waidmannslust) und U-Bahn (Alt-Tegel). Sehr gute Einkaufs-, Freizeitmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind vorhanden. Eine Vielfalt von Schulen udgl. befindet sich in der Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	202,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Rückseite vom Gartenende



Schwimmbad

# Exposé - Galerie



Balkon teilüberdachte Terrasse

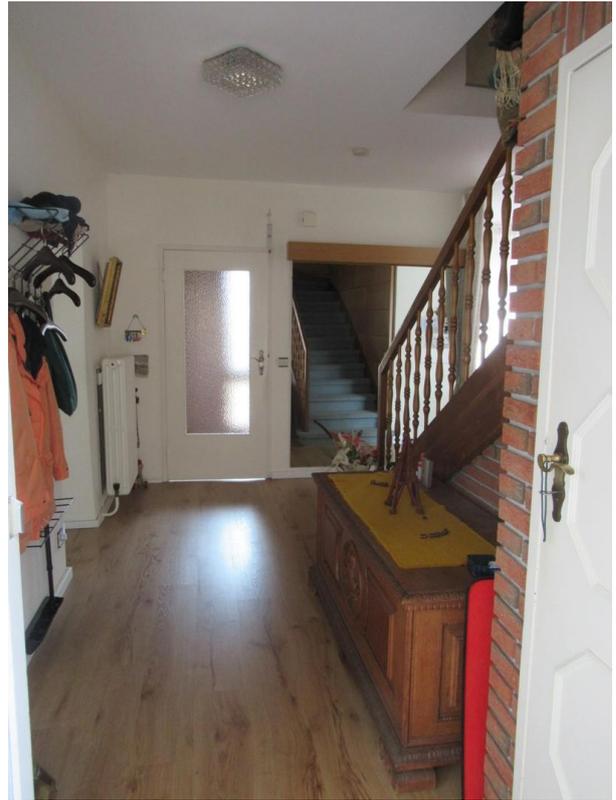


Vorflur / Eingang zum Haus

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Flur EG



Treppenhaus und Essecke EG

# Exposé - Galerie



Essecke EG



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Vollbad OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie

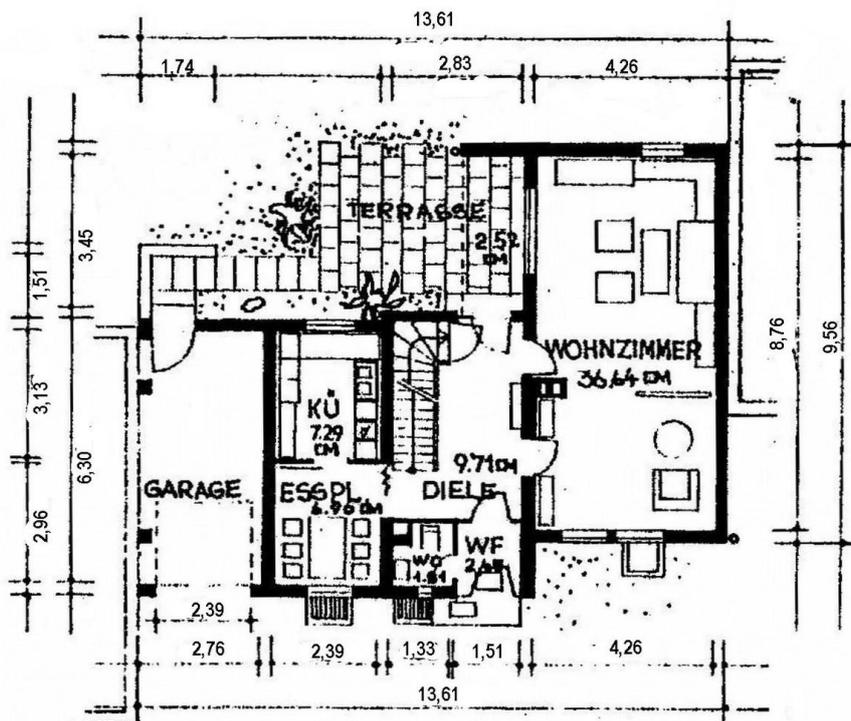


Kinderzimmer OG



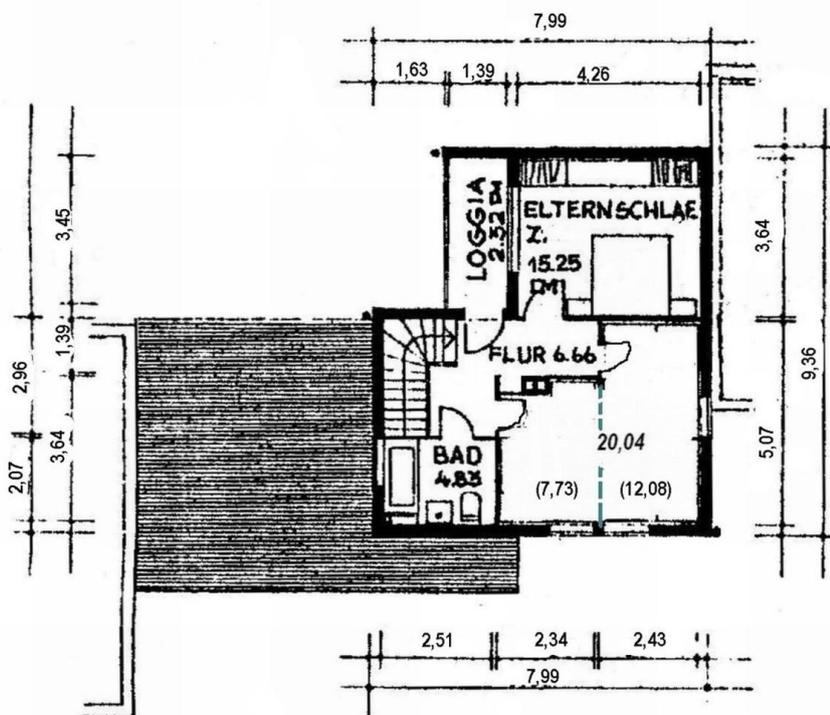
Absenkung zum Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



## ERDGESCHOSS

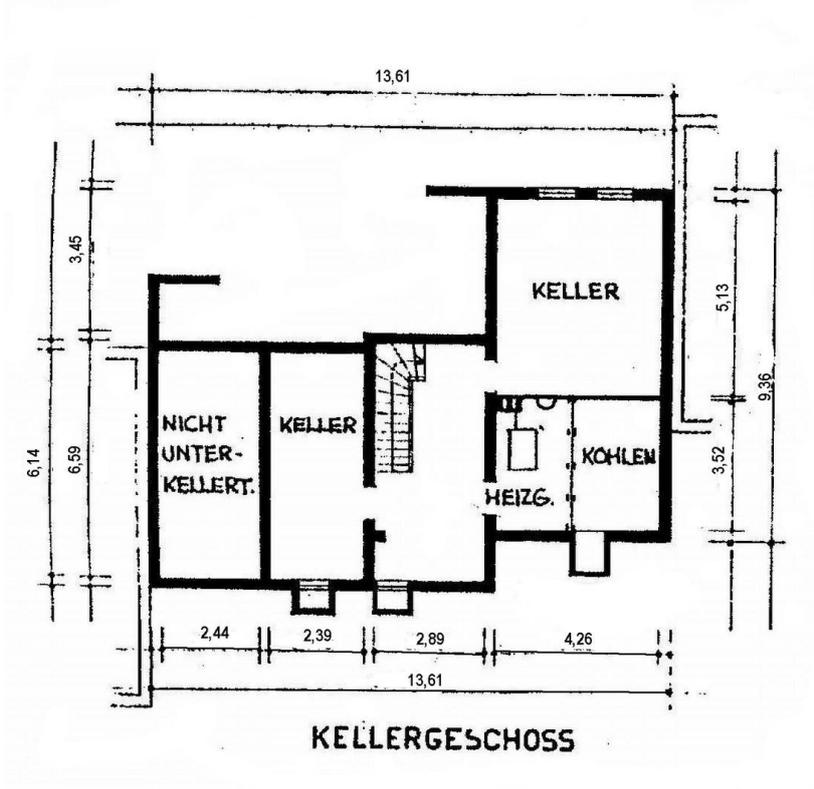
Erdgeschoss



## OBERGESCHOSS

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

