

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

### Großzügige Doppelhaushälfte 5 Zi. im alten Kern von Berlin - Wartenberg mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-304230

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **599.000 €**

13059 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	387,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte (Grundfläche 8,00m x 9,50m) wurde mit LIA-Plan Porotonsteinen gemauert und 1999 als Niedrigenergiehaus fertiggestellt. Dadurch gute Wärmedämmung und sehr gutes Raumklima. Es besitzt zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das EG hat ringsum Aluminium - Jalousien und abschließbare Fenstergriffe.

Große Terrasse mit Glas/Aluminium - Überdachung. Gemauerter Klinker - Schuppen ca. 10 m<sup>2</sup>.

Schöner ruhiger Garten mit Aussenduschkplatz und reichlich Privatsphäre.

Der Haushalt ist Tier- und Raucherfrei.

Die Fassade wurde 2013 erneuert.

Bei der Zentralheizung wurde 2017 eine neue Brennwert-Heiztherme und der Warmwasserspeicher im Dachgeschoß erneuert (Vaillant Fernbedienbar vom Wohnzimmer aus).

Die Dachflächenfenster wurden 2017 durch Veluxfenster mit Thermo-Rollos ersetzt.

Das Haus wird unmöbliert oder nach Absprache verkauft.

Das Haus ist voraussichtlich bezugsfrei ab Anfang 2025

## Ausstattung

Großer Hausanschluss- und Abstellraum im EG mit Ausgussbecken

Gäste-WC

Aluminium/Glas - Überdachung der Terrasse

Kleine Photovoltaik Anlage 600W

Solardusche im Garten

Klinker-Schuppen ca. 10m<sup>2</sup>.

Kleines Gartenhaus für Terrassenmöbel

Fahrrad- oder Mopedunterstelldach

2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

zum Kaufpreis kommen die

Grunderwerbssteuer 6,0%

Notarkosten 1,5%

Grundbucheintrag 0,5%

keine Maklerprovision

Sie können uns direkt unter der Tel.№ 01727778719 zwischen 14.00 und 19.00 Uhr anrufen.

## Lage

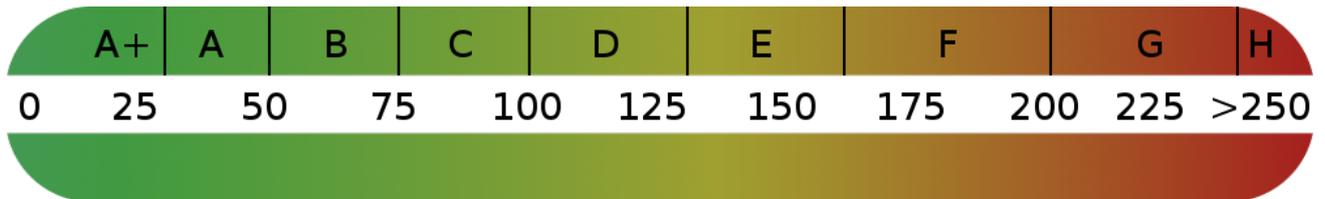
Das Haus liegt im Dorfkern im beliebten OT Wartenberg im Norden des Stadtbezirkes Berlin-Lichtenberg/Hohenschönhausen. Es befindet sich auf einem ehemaligen Bauerngrundstück - keine Reihenanlage. S-Bhf. Wartenberg ca. 800m, Bus ca. 150m, Straßenbahn M4 1100m, zur Autobahn A10 und A11 rund 12 Fahrminuten. Viele Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und Gesamtschule gut auch zu Fuß erreichbar. Das ruhige und familienfreundliche Wohngebiet liegt nahe dem Landschaftspark Barnim.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,85 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Haus-Rückseite

# Exposé - Galerie



Haus-Rückseite



EG-Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer



EG-Flur

# Exposé - Galerie



EG-Flur

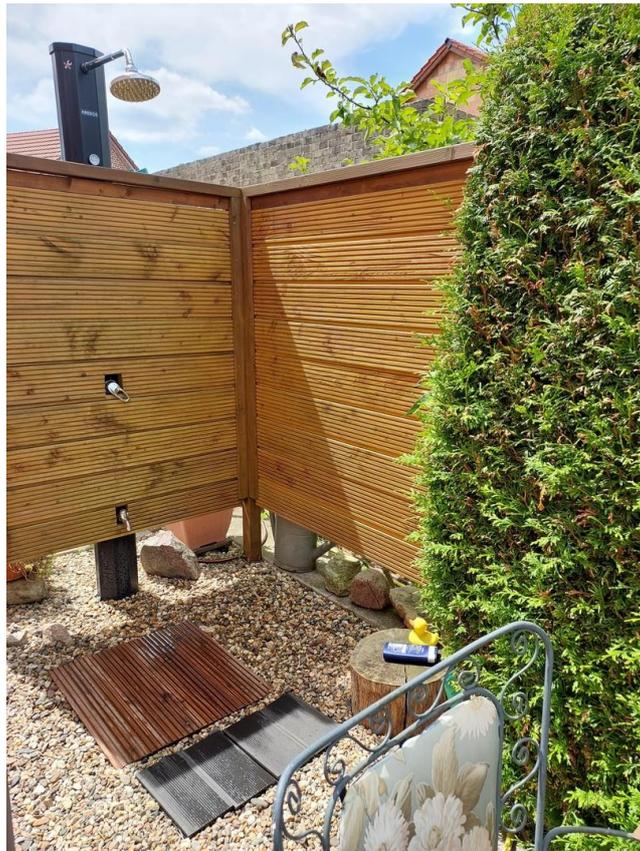


EG-WZ-Küche m. Glas-Schiebetür



EG-Küche

# Exposé - Galerie



Solardusche



Garten

# Exposé - Galerie



Nebengebäude



EG - Gäste-WC



OG-Treppenhaus

# Exposé - Galerie



OG-Schlafzimmer



OG-Gästezimmer

# Exposé - Galerie



OG-Bad



Dach-Studio

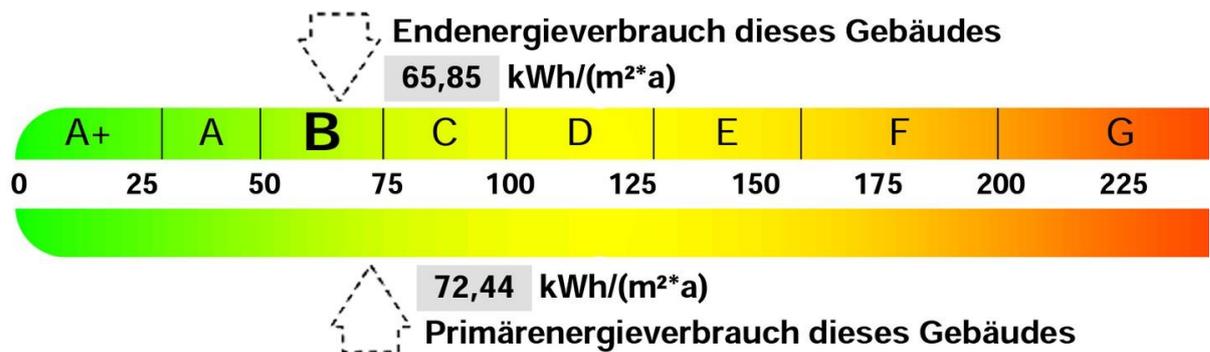
# Exposé - Galerie

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2024-005  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt“)

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **15,80** kg CO<sub>2</sub>-Äquival



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

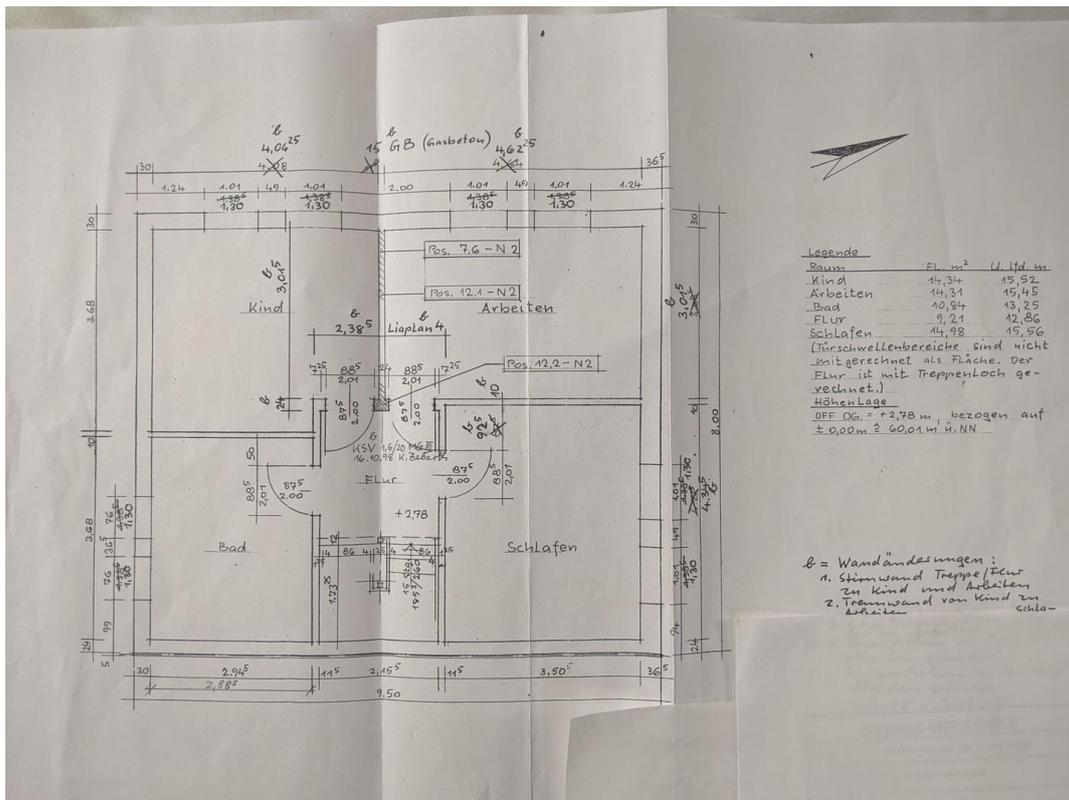
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieausweis



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss