

Exposé

Maisonette in Berlin

Grosszügige, familienfreundliche Wohnung in Zweifamilienhaus in ruhiger Umgebung



Objekt-Nr. OM-305719

Maisonette

Verkauf: **650.000 €**

13509 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	162,65 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	222,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	510 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses in einer ruhigen Wohngegend. Das Haus wurde 1994 von der Firma Streif errichtet und nach Maßgabe der Teilungserklärung in zwei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Zur Wohnung gehört ein überdachter Pkw-Stellplatz mit elektrisch betriebenen Zufahrtstor sowie ein Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens. Der Garten ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine automatische Bewässerungsanlage.

Das Haus wird durch eine neu im April 2024 eingebaute Gasbrennwertheizung beheizt (inkl. Warmwasseraufbereitung) und kann durch eine Wärmepumpe erweitert werden (Gas-Hybrid-Heizung). Ein neuer Energieverbrauchsausweis (Verbrauchsausweis) vom 24. Juli 2024 liegt vor (93 kWh/m² a - Endenergiewert, Energieeffizienzklasse C). Das Haus ist mit einer Wasserenthärtungsanlage ausgestattet.

Die gesamte Wohnung zeichnet sich durch ihre Helligkeit, räumliche Großzügigkeit und ihren sehr guten Schnitt aus. Sie verfügt über eine hochwertige Ausstattung und schöne Gestaltungselemente. Es besteht die Möglichkeit, im Wohn-/Esszimmer einen Kamin einzubauen. Das entsprechende Kaminrohr ist bereits vorhanden. Zur Wohnung gehört ein über eine ausklappbare Treppe erreichbarer, nicht ausgebauter Dachboden mit einer Bodenfläche von ca. 50 qm. Der Dachboden ist mit Holzdielen ausgelegt und wird derzeit als Abstellfläche genutzt.

Obergeschoss

Auf dieser Etage befinden sich das große Wohn/Esszimmer mit ca. 48 qm mit Zugang zu einem großen Balkon, die Küche, ein weiteres Zimmer und ein Duschbad, das mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Das große Wohn-Esszimmer ist durch eine große Schiebetür von der Küche getrennt. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Küche offen oder geschlossen zu gestalten. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche der Marke Poggenpohl ausgestattet. In die Arbeitsplatte ist ein Essplatz für 2 Personen integriert.

Dachgeschoss

Über die in der Wohnung befindliche Treppe gelangt man in das sehr helle Dachgeschoss. Mit Ausnahme des Ankleidezimmers, das nur ein Dachfenster hat, verfügen alle Räume im Dachgeschoss über zwei Fenster (ein kippbares Velux-Dachfenster sowie ein normales Fenster bzw. das Bad zwei normale Fenster). Alle Velux-Dachfenster sind mit einem weißen Innenrollo versehen. Sie verfügen teilweise über zusätzliche Außen-Sonnenschutzrollos.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei große, gut geschnittene Schlafräume (jeweils ca. 19 qm), 1 kleineres Zimmer (ca. 10 qm), ein kleiner Ankleideraum und ein großes Bad. Dieses ist mit weißen, marmorierten, 40 cm x 25 cm großen Fliesen bis zur Decke gefliest. In 100 cm Höhe ist eine schöne und effektvolle 8 cm breite Bordüre integriert. Der Fußboden ist mit dunklen Fliesen belegt. Es verfügt über eine Acryl-Eckbadewanne, zwei Waschbecken, ein WC und eine Acryl-Viertelkreisduche mit Glas-Duschabtrennung.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale

Hochwertiges, dunkelbraunes Parkett (Eiche geräuchert) in den Wohnräumen und im Flur des Obergeschosses

Hochwertiger Teppichboden in den Wohnräumen und im Flur des Dachgeschosses sowie auf der Treppe zum Dachgeschoss

Einbau-Deckenstrahler der Firma TAL in allen Räumen des Obergeschosses (außer der Küche) sowie im Bad des Dachgeschosses

Wandnischen in Wohnzimmer und Bad (teilweise beleuchtet)

Hochwertige, stumpf einschlagende Türen mit einer Höhe von 2,30 m

Hochwertige Fußleisten aus Holz, in die Kabel verlegt werden können, in allen Wohnräumen und in den Fluren

Glastür zum Wohnzimmer

Große Schiebetür der Firma Interlübke zur Trennung des Wohn-/Esszimmers von der Küche

Einbauküche der Firma Poggenpohl

Küchen-Elektrogeräte der Firma Siemens (Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, neuwertiger Elektroherd mit Induktions-Cerankochfeld)

Design-Edelstahl-Dunstabzugshaube der Firma Imperial

Edelstahlrückwand über dem Herd

Duschbad im Obergeschoss: Boden und Dusche mit hochwertigem Naturstein, WC der Firma Duravit (Modelllinie Starck), maßangefertigte Holzplatte mit Waschtischale der Firma Alape, deckenhoher Spiegel hinter dem Waschbecken, Glasduschabtrennung, Armaturen der Firma Dornbracht (Waschtischarmatur elektronisch)

Großes Bad im Dachgeschoss: Objekte der Firma Villeroy und Boch (WC, Waschbecken) und Armaturen der Firma Dornbracht, großer Spiegel mit integrierten Glasablageflächen und integrierter Beleuchtung (175 cm x 100 cm), Lautsprecheranschlüsse

Maßangefertigte Einbauschränke im Flur des Obergeschosses und im Ankleidezimmer des Dachgeschosses

Maßangefertigte, beidseitig verspiegelte Schiebetür mit dunklem Holzrahmen zwischen Flur des Dachgeschosses und Ankleidezimmer

Antennen- und Internetanschlussmöglichkeiten sowohl im Obergeschoss als auch im Dachgeschoss

Bitte nur ernsthafte Anfragen unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend (Tempo 30-Zone) umgeben von Einfamilienhäusern.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sind durch das nahe Tegel-Center (10 Gehminuten), die Berliner Straße und das Shopping-Center Borsighallen mit vielen Geschäften und Freizeitmöglichkeiten (Kinos, Bowling-Bahn, Fitness-Center, Restaurants etc.) gegeben.

Weitere vielfältige Freizeitmöglichkeiten ergeben sich durch die Nähe zum Wald, zum Hallenbad und zum Wasser sowie zum nahegelegenen Golfplatz Stolper Heide (ca. 15 Autominuten). Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich Reit- und Tennisanlagen.

Mehrere Schulen, Kitas und sonstige Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe (zu Fuß zu erreichen).

Die Verkehrsverbindungen durch Bus und U-Bahn sind sehr gut, die Autobahn ist schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



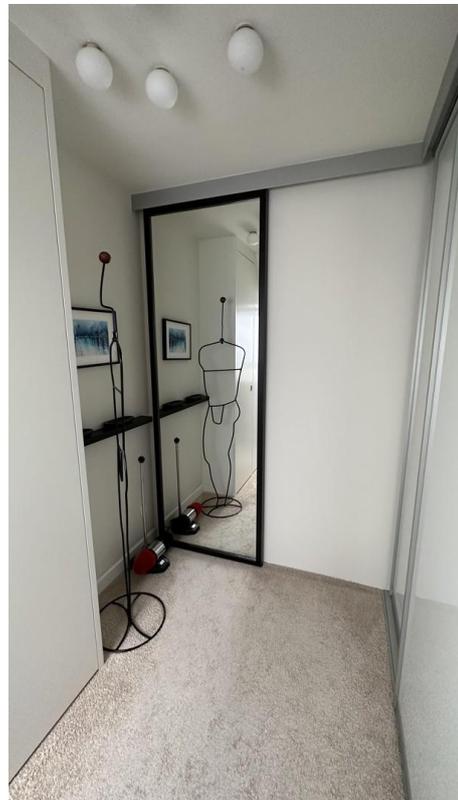
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

