

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Provisionsfrei! EFH nahe Grünau mit großem Garten & komplett saniert



Objekt-Nr. **OM-307770**

Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Heuberger-Lewerenz

12526 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahmedatum	15.04.2025
Grundstücksfläche	601,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	101,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses komplett sanierte Einfamilienhaus mit großem Garten liegt unweit vom S-Bahnhof Grünau in einer ruhigen Anliegerstraße zwei Gehminuten vom Wald entfernt.

Erneuert wurden ab 2007 zunächst die gesamte Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Wände, Böden, Dämmung sowie die Fassade. Die komplette Erneuerung des Daches erfolgte 2016. Im Jahr darauf (2017) wurden eine hochwertige Einbauküche samt aller Geräte eingebaut und die Bäder vollständig erneuert. 2020 erfolgte der Einbau zweier hochwertiger Dachfenster im Gäste-WC und im Dachboden.

Der ausgebauter Dachboden und der große Schuppen im Garten bilden die zusätzliche Nutzfläche und ausreichend Stauraum.

Alle Fenster im Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich sind mit Rollläden ausgestattet, hier erfolgte erst 2023 die Installation von Außenrollläden in den beiden Zimmern des Obergeschosses.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Wohnbereich sorgt zudem ein Kamin für heimelige Abende, im Schuppen befindet sich ein großer Vorrat an Holz.

Der große Garten und die ausladende Terrasse mit Überdachung und zusätzlicher Sonnenmarkise bieten ausreichend Platz zum spielen, leben und genießen. Die Nachbarschaft ist sehr freundlich.

Das Haus kann ab dem 15.4.2025 und ggf. auch schon früher bezogen werden.

Auflistung aller Modernisierungen:

2007: Vollständige Sanierung (Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Böden, Fassade, Dämmung, Fußbodenheizung)

2012: Terrassenüberdachung mit transparentem Makrolon-Plexiglas

2015: Neue Fußböden im gesamten EG mit Design Vinyl

2015: Elektrisch angetriebene Markise zum Sonnenschutz über der Terrassenüberdachung

2016: Alarmanlage inkl. Außenmelder

2016: Neueindeckung Satteldach mit ICPAL-DECRA

2016: Großer Carport

2016: Modernisierung des Vollbades mit Markenfabrikaten (Dusche, Wanne, Toilette, Waschbecken, Fliesen mit feinen Mosaiken, Deckenleuchten, Handtuchheizung)

2017: Hochwertige Einbauküche mit Induktionsherd, Geschirrspüler, Backofen mit versenkbarer Tür, Kühlschrank

2017: Schmuckzaunanlage geschwungen und glatt inkl. Tor

2018: Pool Achtformbecken 525x320x150 cm inkl. Skimmer

2018: Neue Fußböden im gesamten OG mit Design Vinyl

2018: Erneuerung Terrassenboden

2019: Insektenschutz an allen Fenstern und der Terrassentür

2020: Einbau von hochwertigen Dachfenstern im Gäste-WC und im Dachboden

2023: Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Wohn- und Schlafbereich

2023: Installation von Außenrollläden an den Fenstern im OG

Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse schriftlich, wir werden Sie herzlich zur Besichtigung einladen.

Ausstattung

Gehobene Ausstattung, siehe Objektbeschreibung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt naturnah im Südosten Berlins (Treptow-Köpenick). Der Wald ist zwei Gehminuten entfernt. Den S-Bahnhof Grünau erreicht man nach 15 Gehminuten oder 4 Fahrradminuten, alternativ 2 Bushaltestellen. Zum Strandbad Grünau gelangt man nach 7 Fahrradminuten.

Die Nähe zum Wald, Wasser und die gute Anbindung an die Stadt zeichnen die Lage aus.

Kitas, Schulen, Supermärkte und Ärzte sind im sehr nahen Umkreis (wenige Geh- oder Fahrradminuten) vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausrückseite

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick in den hinteren Garten

Exposé - Galerie



Blick auf den Carport



Küche mit Terrassentür

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Wohnraum mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Esstisch

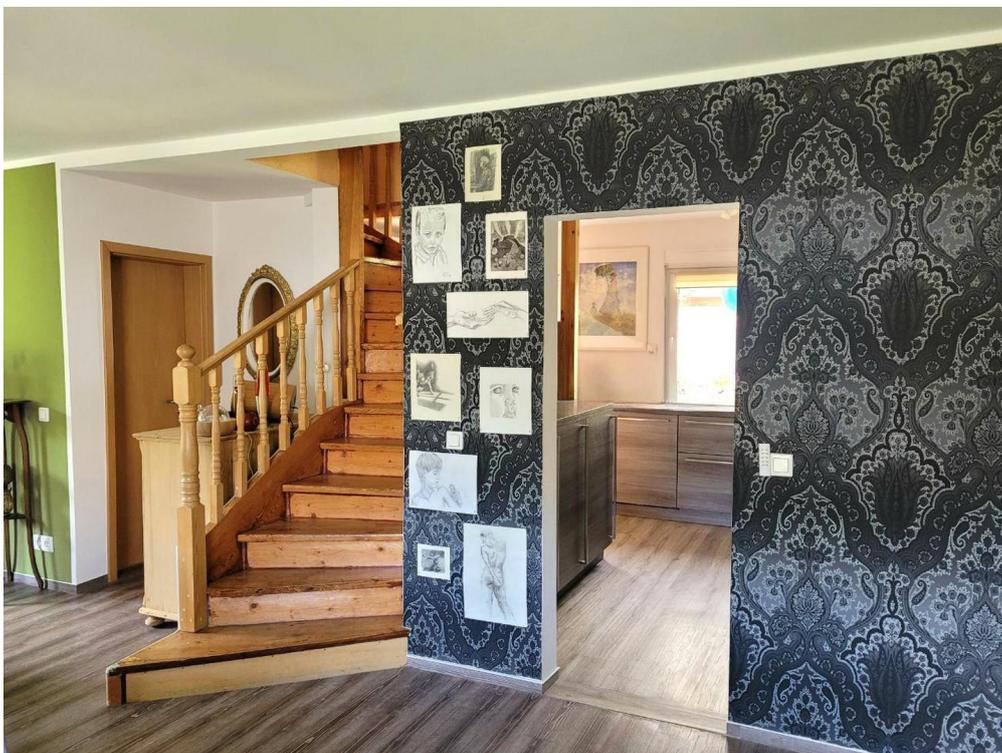


Schlafzimmer unten

Exposé - Galerie



Regendusche und Wannenbad

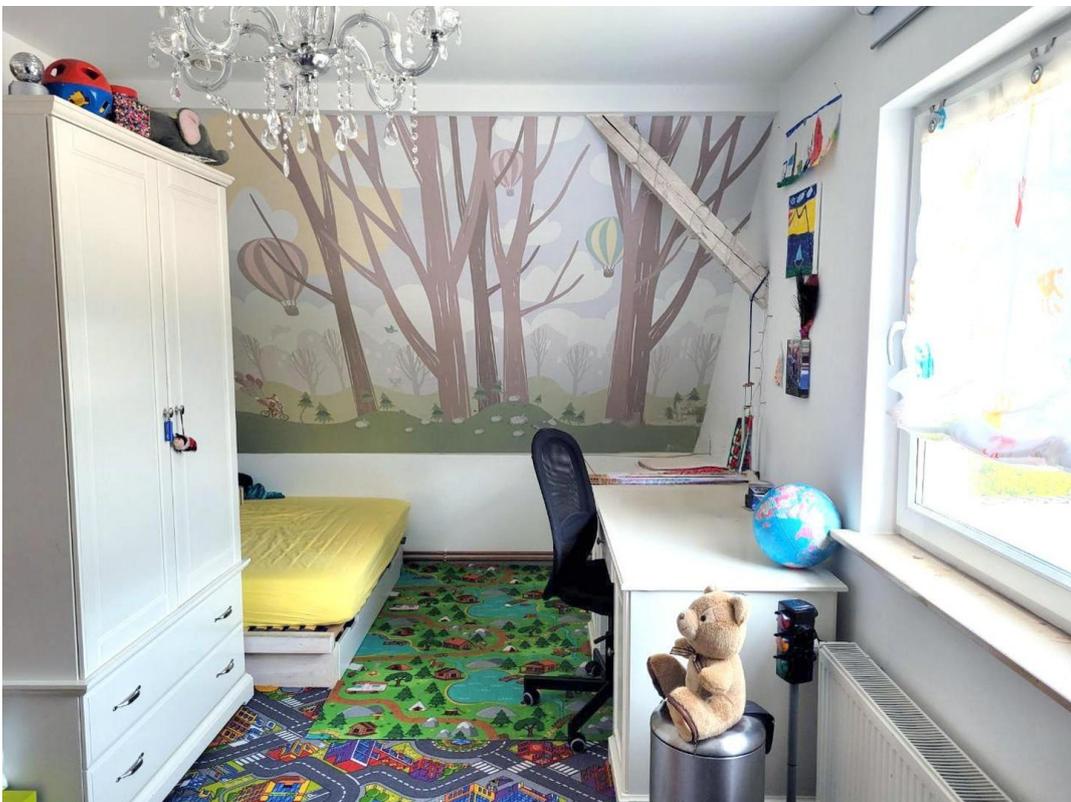


Blick zur Küche und Treppe

Exposé - Galerie



Treppe zum Obergeschoss



Kinderzimmer oben

Exposé - Galerie

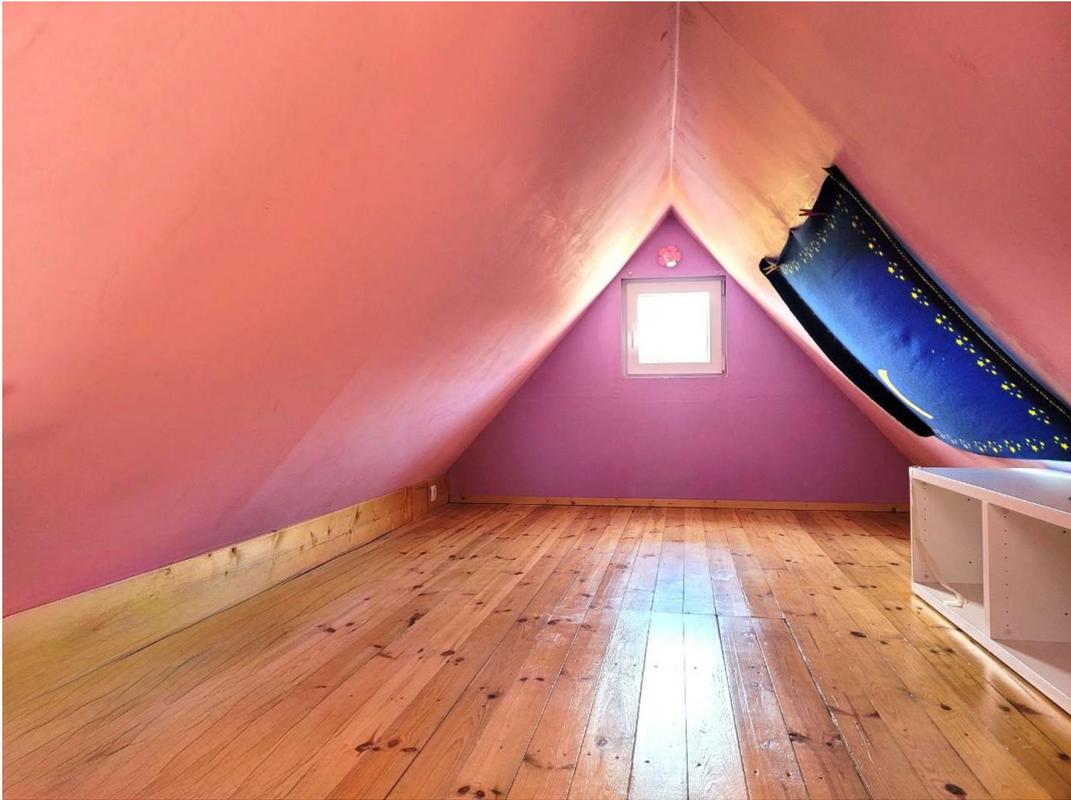


Kinderzimmer oben



WC oben mit Dachfenster

Exposé - Galerie



Ausgebauter Dachboden



Kletterturm

Exposé - Galerie

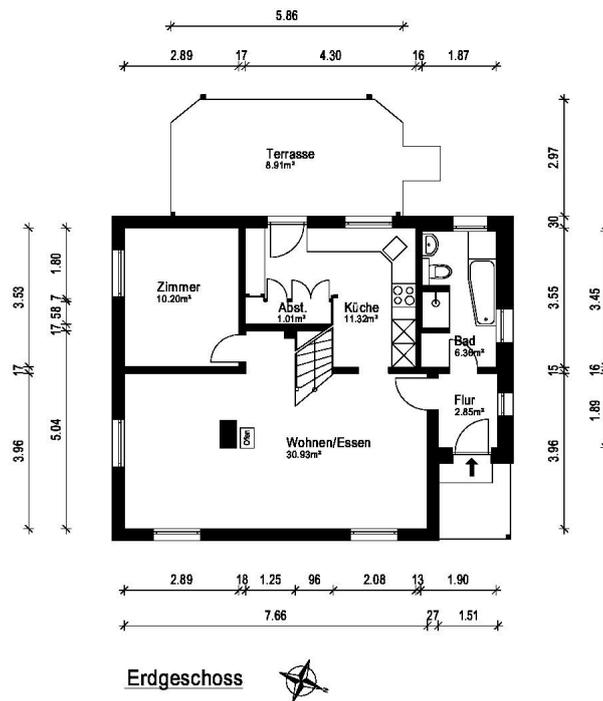


Überdachter Weg zum Eingang



Vorderer Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

