

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Haus mit idyllischem Garten und Sonnenterrasse in Mariendorf



Objekt-Nr. **OM-308218**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

12109 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1967                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 689,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 1                     | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 3,00                  | Badezimmer   | 1                 |
| Wohnfläche        | 94,00 m <sup>2</sup>  | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 143,00 m <sup>2</sup> | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Öl                    |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Garage auf einem 689 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück. Das Haus wurde 1967 und die Garage 1969 gebaut. Der Garten ist liebevoll angelegt, sehr gepflegt und bepflanzt mit Blumen, Büschen und immergrünen Gehölzen. Auch ein kleiner Gemüsegarten hat seinen Platz an der östlichen Grundstücksgrenze. Eine ruhige Oase finden Sie am kleinen Gartenteich, von hier können Sie Libellen, Schmetterlinge und eine Vogelvielfalt beobachten. Auch eine großzügige Sonnenterrasse mit Gartenmöbeln und viel Platz zum Feiern mit Freunden und Familie finden Sie direkt am Haus.

### Einfamilienhaus:

Das 1967 gebaute Haus hat im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Bad und Diele. Das Haus ist vollständig unterkellert, teilweise beheizt, so dass im Keller außerdem 2 Räume als Gästezimmer genutzt werden können. Die restlichen Kellerflächen dienen als Werkstatt, Vorratsraum, Heizungsraum mit Öltank und Lagerraum. Das Haus wird durch einen modernen Weishaupt Thermo Unit-Kessel mit Ölbrenner aus dem Jahr 2000 beheizt. Der 5000 l Öltank befindet sich im Keller und steht gemäß den gesetzlichen Vorgaben in einer Bodenwanne. Die gesamte Heizungsanlage wurde ordnungsgemäß gewartet, der Öltank wurde 2001 durch eine Fachfirma gereinigt und regelmäßig vom TÜV kontrolliert.

Das Haus wurde in den letzten Jahren modernisiert und instandgehalten. Erst 2011 wurde das alte Flachdach durch ein gedämmtes Walmdach ersetzt. In den Zimmern wurde Parkett- bzw. Laminatboden verlegt, Küche, Bad und Diele wurden 2003 neu gefliest. Besonders schön sind die hochwertigen Glastüren, die eine herrliche Transparenz und Großzügigkeit vermitteln.

### Garage:

Die Garage wurde 1969 als Fertigteilgarage direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet und bietet auch Platz für verschiedene Gartenmöbel, Werkzeuge, Fahrräder u.a.

## Ausstattung

### Wohnzimmer:

Das geräumige Wohnzimmer besticht durch große, nach Süden und Westen ausgerichtete Fenster, einer breiten Glastür und gepflegtem Mosaik-Parkett.

### Schlafzimmer und Arbeitszimmer:

Auch hier erleben Sie viel Licht durch große Fenster mit Blick in den Garten. Der gepflegte Laminat-Fußboden vermittelt eine solide Ausstattung.

### Bad:

Das tagesbelichtete, nach Osten ausgerichtete Bad wurde 2003 modernisiert. Die ursprüngliche Badewanne wurde durch ein Duschbad ersetzt. Das Bad bietet außerdem ausreichend Platz für Waschmaschine und Wäscheboxen.

### Küche:

Die Küche wurde ebenfalls 2003 umfassend modernisiert und mit neuen Schränken und hochwertigen Küchengeräten versehen. Alle technischen Geräte sind in einem gepflegten, funktionsfähigen Zustand. Die Warmwasserversorgung für Bad und Küche erfolgt ebenfalls über die zentrale Ölheizung im Keller.

### Gästezimmer im Keller:

Hier können sich Ihre Gäste in den beheizten und tagesbelichteten Räumen wohlfühlen und sogar über einen separaten Zugang in den Garten gelangen.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-40 von 1965. Die zulässige Bebaubarkeit (GRZ 0,2 und GFZ 0,4) ist noch nicht erreicht. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses nach 2/3 Regelung sowie der Anbau eines Wintergartens sind nach Auskunft des zuständigen Bauamtes ggfs. möglich.

Bitte beachten:

Dies ist ein Privatverkauf, d.h. der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Makleranfragen oder sonstige Makleraktivitäten sind nicht erwünscht.

Bitte haben Sie Verständnis, dass weitere Informationen und Besichtigungstermine nur an Interessenten gegeben werden, die ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer, Email-Adresse) mitteilen und Angaben zu ihrer wirtschaftlichen und familiären Situation machen.

Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit ist uns wichtig.

Außerdem empfehlen wir bereits vor einem Besichtigungstermin das Gespräch mit Ihrer Hausbank zu suchen. Es ist erforderlich, dass Sie Ihren realistischen Finanzierungsrahmen kennen und ggfs. mit Ihrer Bank erörtern.

Und noch ein Hinweis:

Das Haus wird aktuell bewohnt, bitte respektieren Sie unsere Privatsphäre und sehen Sie von Besichtigungen ohne vorherige Terminabstimmung ab. Wir weisen daraufhin, dass wir aus Sicherheitsgründen vor einer Besichtigung auf die Vorlage Ihres Personalausweises bestehen müssen und Ihre Namen/Personalien notiert werden.

Wir versichern, dass Ihre Angaben absolut vertraulich behandelt werden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Mariendorf liegt im südlichen Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Hier finden Sie eine optimale Anbindung an den ÖPNV durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen des 282 und 277 Linienbusses. Von hier aus sind Sie in wenigen Minuten am Mariendorfer Damm und haben die Möglichkeit am U-Bahnhof Westphalweg in die U-Bahnlinie 6 Richtung City West und City Ost umzusteigen. Auch Buslinien nach Steglitz und Richtung Osten nach Neukölln sind in wenigen Minuten erreichbar. Neben dem ÖPNV ist auch die Verkehrserschließung für den privaten Individualverkehr sehr gut. Die Autobahnauffahrt Gradestrasse zur A100 erreichen Sie in ca. 2,5 km. Über die A100 haben Sie nach Norden eine schnelle Verbindung in die City West, nach Tegel, Spandau und Reinickendorf und Richtung Süden über die A113 zum BER und Anschluss an den Berliner Ring.

Ein weiterer Lagevorteil ist die Nähe zu Grundschulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten, die alle im Radius von 200 m vorhanden sind.

Für ausgedehnte Spaziergänge haben Sie den Britzer Garten direkt vor der Haustür. Ein Besuch des Britzer Gartens zur Tulpenblüte im Frühling, Rosenblüte im Sommer oder Dalienzauber im Herbst ist ein Erlebnis. Für Ihre Kids ist der Britzer Garten in jedem Alter ein Anziehungspunkt. Dort gibt es einen Wasserspielplatz für die Kleinsten, Kletterparks und einen Skater-Park für die Größeren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



Ansicht West



Separater Zugang zum Keller

# Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Ansicht Ost

# Exposé - Galerie



Sonnenterrasse nach Süd West



Große Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenteich an der Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten nach Osten



Garten nach Westen

# Exposé - Galerie



Garten und westlicher Nachbar



Gemüsegarten

# Exposé - Galerie



Gewächshaus im Gemüsegarten



PKW Zufahrt zur Garage

# Exposé - Galerie



Viel Licht /Schatten im Garten



ruhige Bereiche im Garten



großer Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer m. schicker Glastür



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits- / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/ Kinderzimmer



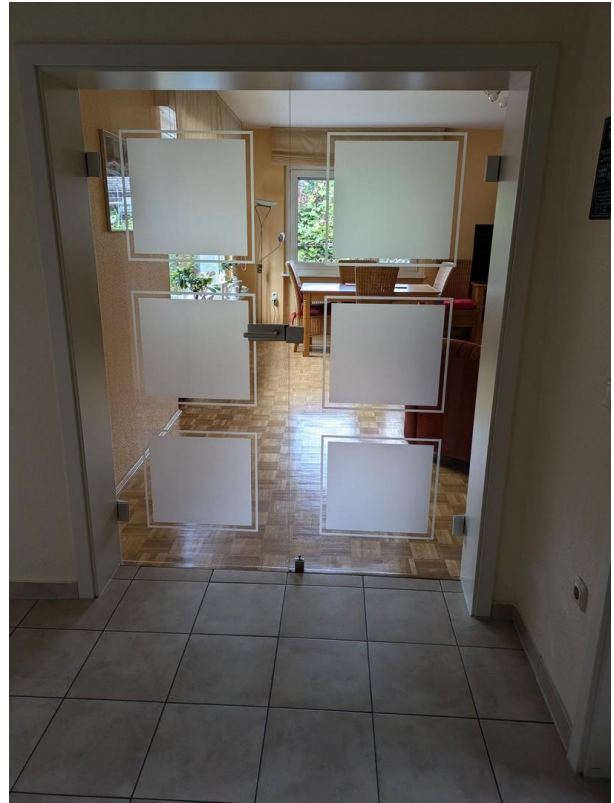
Küche mit Einbaugeräten



# Exposé - Galerie



Bad



hochwertige Glastür

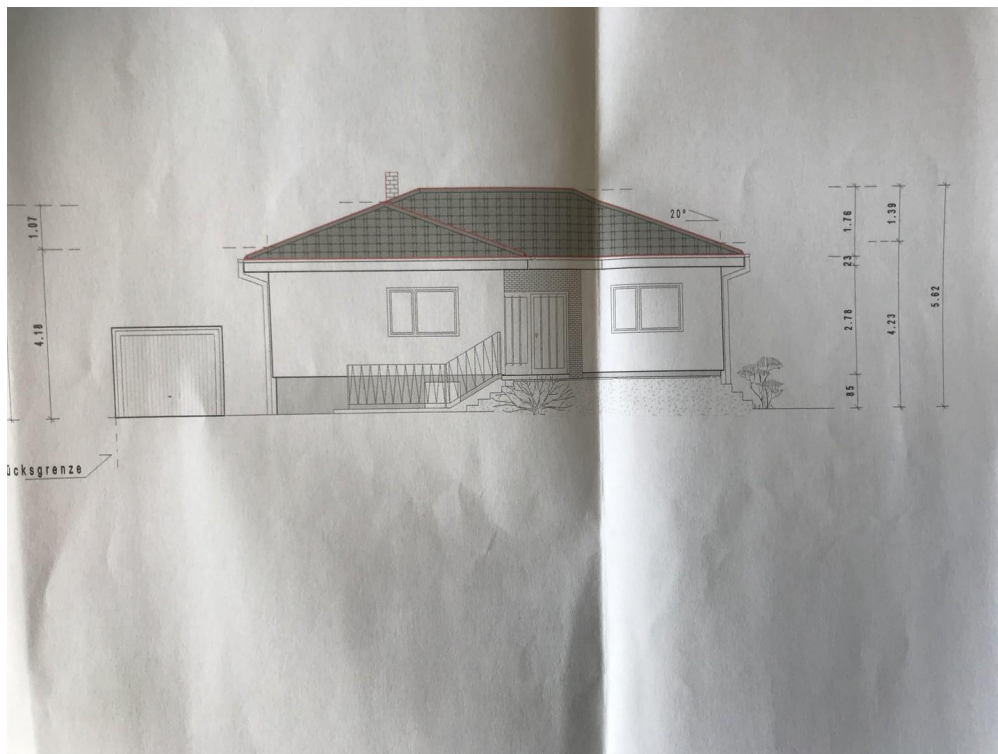


Glastüren für viel Licht

# Exposé - Galerie

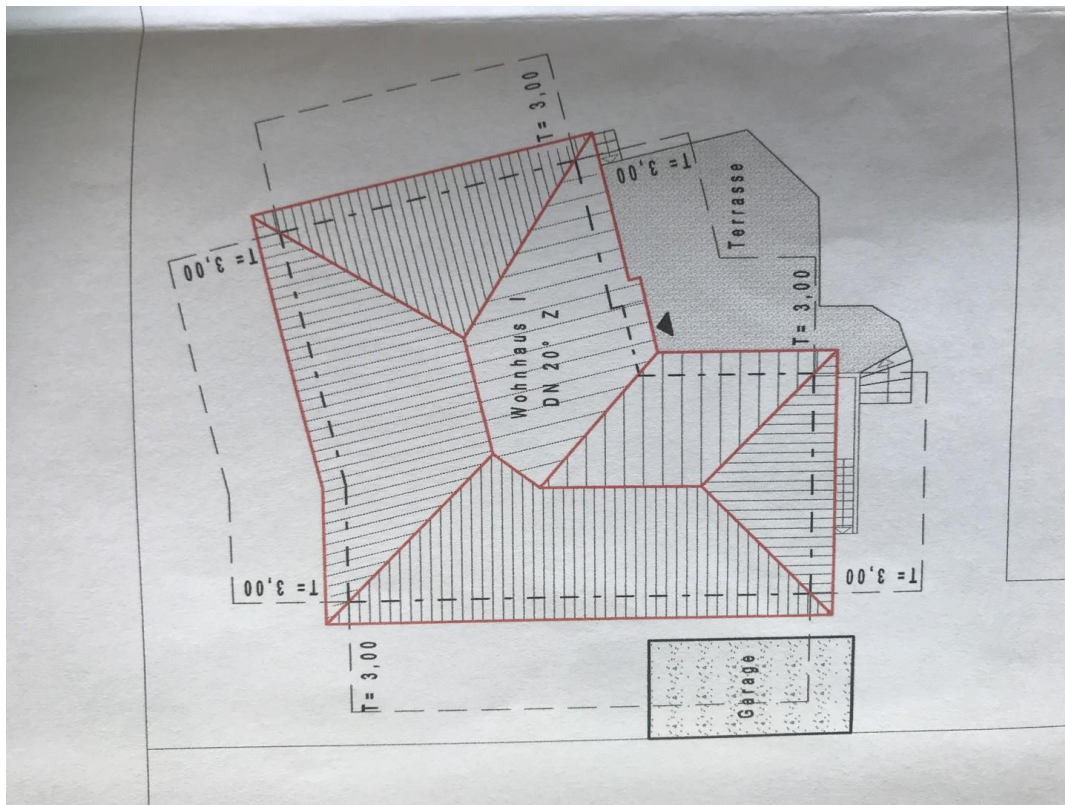


Diele

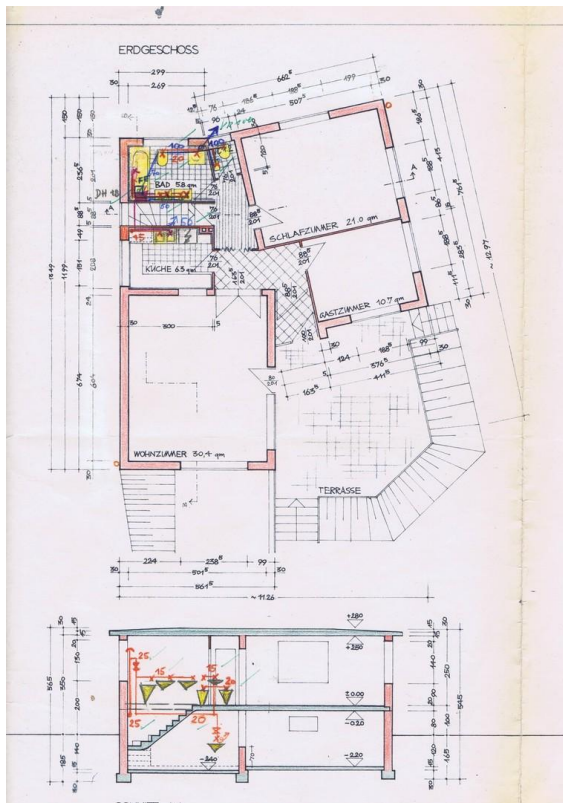


Gesamtansicht nach Dachumbau

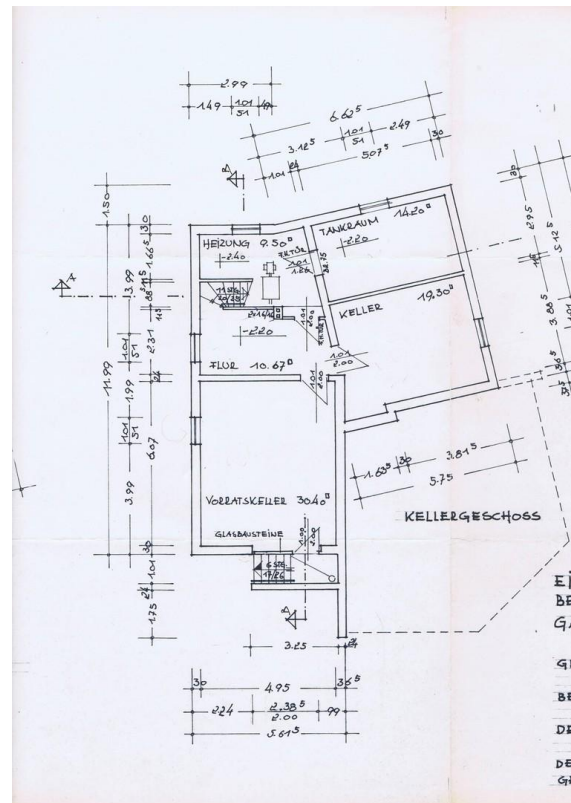
# Exposé - Galerie



Dachumbau 2011

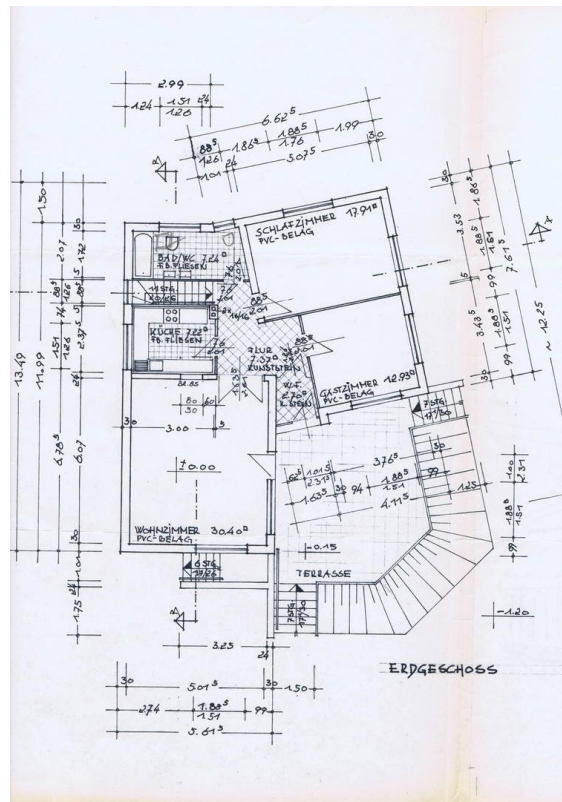


Grundriss EG aus Bauantrag



Grundriss KG aus Bauantrag

# Exposé - Galerie



Bemaßungen aus Bauantrag



Treppe zum Keller

# Exposé - Galerie



Gästezimmer I (beheizt)



Gästezimmer I (beheizt)

# Exposé - Galerie



Gästezimmer II (beheizt)



Lagermöglichkeiten Keller

# Exposé - Galerie



Vorratsraum Keller



Ablageregale Keller

# Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum Keller



Tür zum Heizungsraum



# Exposé - Galerie



Regale im Keller



Ölheizung, neuer Brenner 2020

# Exposé - Galerie



Heizkessel



Öltank extra Raum im Keller