

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Sonnendurchflutetes Niedrigenergiehaus mit Rundumblick in den grünen Garten



Objekt-Nr. OM-310182

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Volker Baur

12621 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	580,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	121,55 m ²	Carports	2
Nutzfläche	34,92 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einem neuen Zuhause! Dieses liebevoll gepflegte Weber Niedrigenergiehaus, erbaut im Jahr 2000, bietet neben modernem Komfort auch umweltbewusstes Wohnen inmitten einer ruhigen Umgebung von Berlin Kaulsdorf. Hier erwartet Sie eine Oase der Ruhe, Nachhaltigkeit und zeitgemäßes Wohnen. Und alles nur einen Spaziergang entfernt von den idyllischen Kaulsdorfer Baggerseen.

Ausstattung

Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und zeigt eine durchdachte Raumaufteilung. Eine Solarthermie-Anlage liefert warmes Wasser auf umweltfreundliche Weise, während die 2018 erneuerte Gasheizung für angenehme Wärme sorgt. Im Wohnzimmer befindet sich zudem ein moderner Kachel-Kaminofen, der dazu einlädt, gemütliche Herbst- und Winterabende davor zu verbringen.

Der sonnige und großzügige Wohnbereich ist mit hellen Bodenfliesen ausgestattet, die ein freundliches und einladendes Ambiente schaffen. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein, und im Sommer sorgen automatisch gesteuerte Sonnensegel für angenehmen Schatten. Die offene Küche ist nicht nur gut erhalten, sondern bietet auch viel Raum für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein.

Im Erdgeschoss finden Sie neben dem offenen Wohn-Ess-Koch-Bereich auch ein Gäste-WC sowie den Hauswirtschaftsraum, der die Haustechnik beherbergt und aufgrund seiner Größe auch als Abstell- und Lagerraum dient.

Das vor wenigen Jahren modernisierte Badezimmer im Obergeschoss ist modern gestaltet und lädt zur Wellness ein. Hier befinden sich auch drei weitere Räume, die sich als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein über eine auszieh-Leiter erschlossener Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten, der liebevoll und bedacht gestaltet wurde und als eine grüne Oase Entspannung bietet. Zwei Terrassen, eine mit einem kleinen Teich auf der Süd-West- und eine mit einem Brunnen auf der Nord-Ost-Seite des Hauses, sind optische Highlights zum Genießen der Zeit im Freien.

Zudem gibt es ein Gewächshaus, in dem man Pflanzen überwintern kann.

Der Doppel-Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge, zusätzlich ist dahinter ein Stauraum für Fahrräder und Werkzeuge angelegt.

Viele weitere charmante Details dieses Hauses möchte ich Ihnen gerne bei einer persönlichen Besichtigung zeigen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dies ist ein Privatverkauf ohne Maklergebühr: Dieses Angebot kommt direkt vom Eigentümer. Nutzen Sie die Gelegenheit, um Ihr Wunschhaus ohne Maklergebühr zu erwerben!

Wenn Sie überprüfen möchten, ob dieses Haus und sein schöner Garten Ihren Lebensstil bereichern könnte, kontaktieren Sie mich gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren:

Ansprechpartner Volker Baur

volker.baur@gmx.de

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

Infos zu den Flächenangaben oben:

121,55 qm Wohnfläche inkl. 8,66 qm Hauswirtschaftsraum im EG

34,92 qm Nutzfläche inkl. 9,92 qm Dachspeicher, ca. 15 qm Gewächshaus und ca. 10 qm Geräteraum am Carport

Der Garten hat ein automatisches Bewässerungssystem verbaut, sodass Sie die Oase im Sommer auch mal allein lassen können.

Für längere Stromausfälle ist das Haus ebenfalls ausgerüstet: es verfügt über einen professionell installierten Benzingenerator zur alternativen Stromversorgung bei möglichen Blackouts.

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Gegend in Berlin Kaulsdorf, mitten im Grünen, und doch auch in Berlin. Die Buslinie 269 von U-Bahnhof Kaulsdorf über S-Bahnhof Köpenick zum Müggelschloßchenweg und die Nachbuslinie N64 von S-/U-Bahnhof Wuhletal über den S-Bahnhof Köpenick bis nach Adlershof sind fußläufig zu erreichen.

Zum Alexanderplatz benötigt man mit dem Auto je nach Verkehrsaufkommen zwischen 20 und 40 Minuten.

Mit Bus und S-Bahn benötigt man bis zum Alexanderplatz ca. 40 Minuten, ab Elsterwerdaer Platz (ca. 5 Min. mit dem Auto) benötigt die U-Bahn inkl. Ersatzverkehr derzeit ca. 27 Minuten.

In direkter Umgebung finden Sie mehrere Ärzte, Zahnärzte, das Vivantes Klinikum Kaulsdorf, verschiedene Supermärkte und Restaurants. Außerdem zwei Kitas und eine Grundschule.

Daneben gibt es fußläufig, direkt hinter dem Haus beginnend, Grünanlagen mit Wegen zum Spazieren gehen und die Kaulsdorfer Baggerseen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	62,47 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Zugangsweg zum Haus

Exposé - Galerie



Zugangsweg zum Haus



Zugangsweg zum Haus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

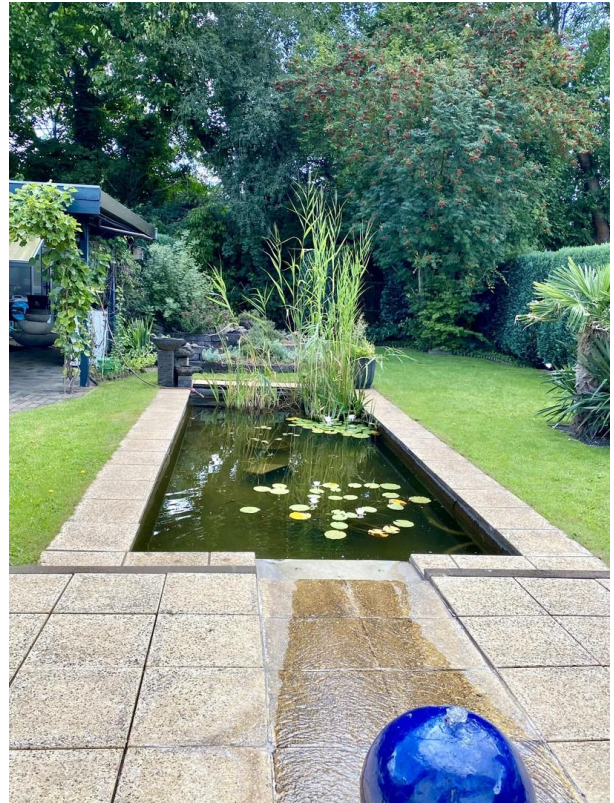


Blick auf Carport und Garten

Exposé - Galerie



Süd-/Ostseite



Teichanlage



Eingangshflur

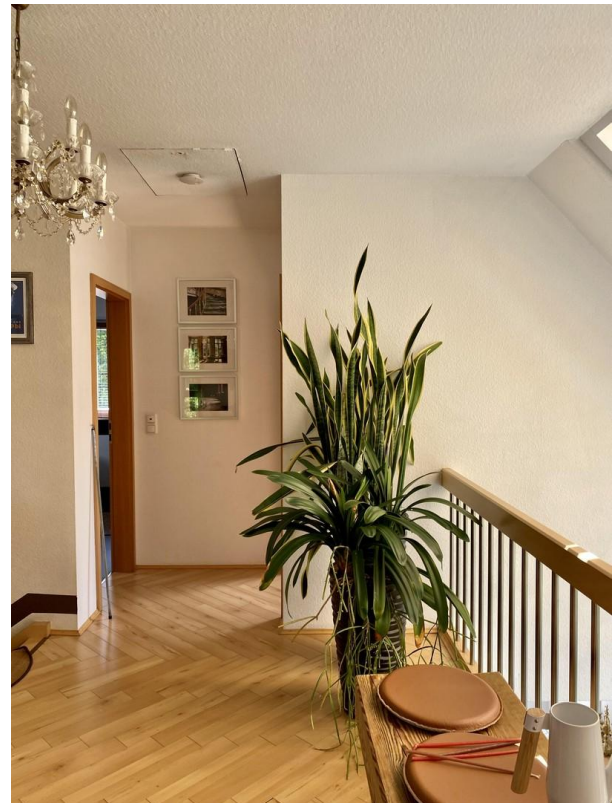
Exposé - Galerie



Eingangshflur



Treppe nach oben



Empore oberer Flur

Exposé - Galerie



Empore oberer Flur



Eins von drei Zimmern oben



Badezimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Offener Bereich im Erdgeschoss



Offener Bereich im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Kaminofen

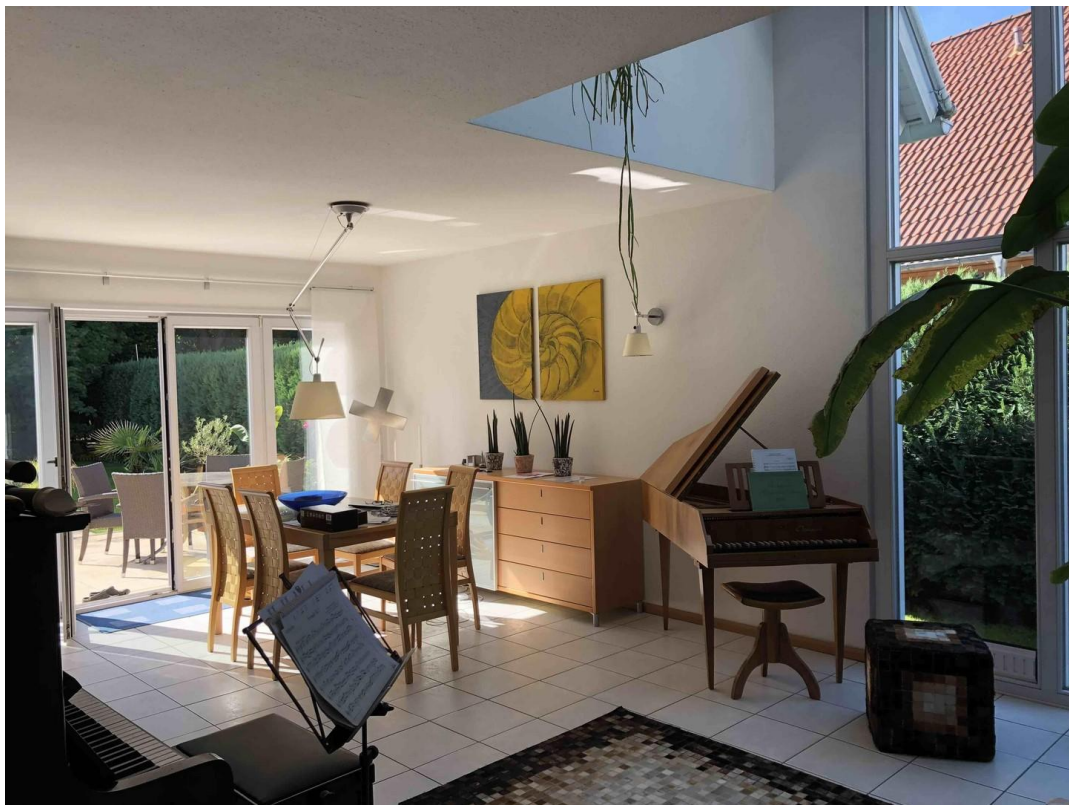


Offener Bereich im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Offener Küchenbereich



Offener Bereich im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Offener Bereich im Erdgeschoss



Offener Bereich im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Offener Bereich im Erdgeschoss

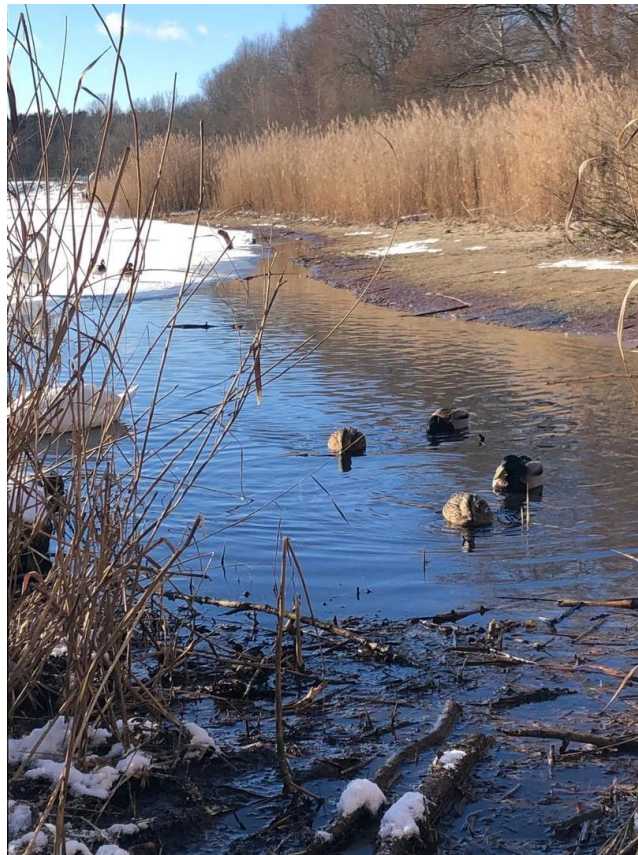


See in fußläufiger Umgebung

Exposé - Galerie



See in fußläufiger Umgebung



See in fußläufiger Umgebung

Exposé - Galerie



See in fußläufiger Umgebung



See in fußläufiger Umgebung



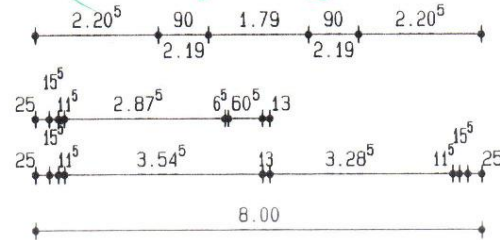
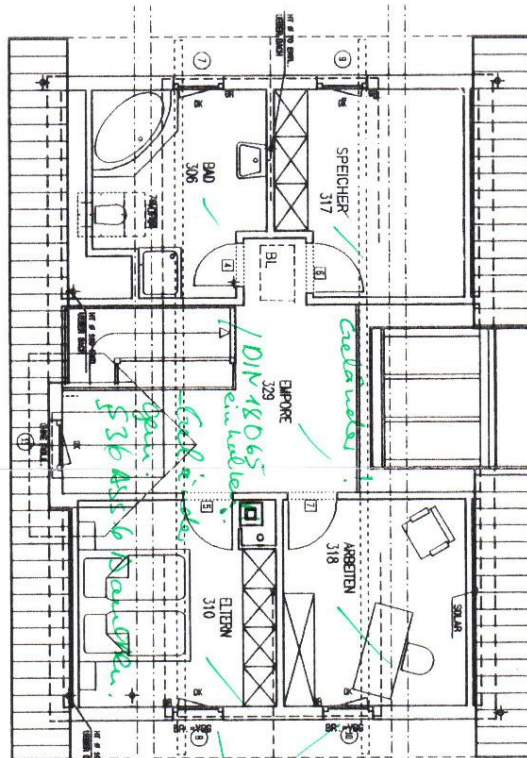
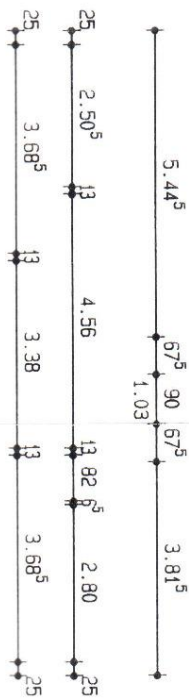
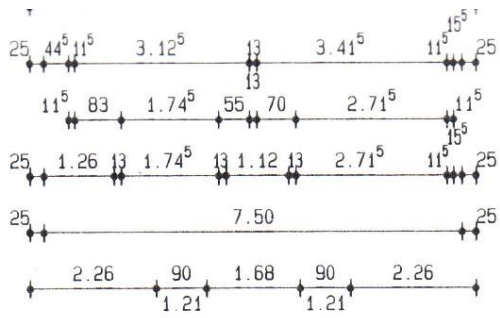
Außenbereich

Exposé - Galerie



Westseite des Hauses

Exposé - Grundrisse



*Gründer aus Glas entsprechend
Ridklinien herstellen od. Ge
gem. § 36 Abs. 6 BauVollz.!*

