

Exposé

Reihenhaus in Berlin

Privatverkauf: Wohnen in der Krugpfuhlsiedlung - mittendrin und doch im Grünen



Objekt-Nr. **OM-311538**

Reihenhaus

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Rost

12359 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1930	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	210,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	141,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schöne und voll unterkellerte Reihenmittelhaus liegt in beliebter Lage im Herzen der Krugpfuhlsiedlung im Neuköllner Ortsteil Britz. Die als Gegenentwurf zum UNESCO-Welterbe "Hufeisensiedlung" entstandenen Reihenhäuser wurden Ende der 20iger-Jahre erbaut. Die zum Verkauf stehende Immobilie bietet eine Wohn-/Nutzfläche von 141m² auf einem pflegeleichten 210m² großen und uneinsichtigen Grundstück. Das Haus befindet sich in einem insgesamt gepflegten Zustand und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und ein zusätzliches Duschbad mit Außenfenster im Kellerbereich.

Die Immobilie bietet insgesamt 4 Zimmer im EG, OG und DG. Die Böden im EG und OG sind mit Fliesen und Landhausdielen (Eiche) versehen. Alle Zimmer sind im Landhausstil gestaltet und lassen die Räume aufgrund der vielen Fensterflächen hell und freundlich erscheinen.

Sie betreten den als Garderobe gestalteten Vorraum im EG durch die sehr gut erhaltene Original-Haustür. Das sich daran anschließende weitere Erdgeschoss ist unterteilt in das Wohnzimmer mit offener Treppe, die in das OG führt, und die direkt angeschlossene Wohnküche mit Essbereich. Von hier aus gelangt man über eine mit Holzdielen belegte Außentreppe auf den großzügigen ca. 30m² großen Terrassenbereich, von welchem Sie Ihren Blick sowohl über den eigenen Garten als auch über die angrenzenden Gartenbereiche schweifen lassen können, die in ihrer Gesamtheit wie eine große grüne Oase inmitten von Berlin wirken. Aus dem Wohnzimmer führt zudem eine Treppe in den Kellerbereich.

Das Obergeschoss untergliedert sich in das Badezimmer mit Badewanne, das großzügige Schlafzimmer mit Blick auf die ruhige Anliegerstraße und ein Kinder-/Gästezimmer mit Aussicht in den Garten. Vom Flur gelangt man über eine Treppe ins Dachgeschoss.

Das komplett ausgebaute DG wirkt durch die hohen Dachgiebel und die zur Straßenseite liegende Dachgaube sehr weiträumig. Der Boden ist mit robusten und pflegeleichten Teppichfliesen ausgelegt.

Im komplett gefliesten Kellerbereich mit direktem Zugang zum Garten befinden sich neben dem Hauswirtschaftsraum mit allen sanitären Anschlüssen und der Gasheizung ein abgeschlossenes kleines Duschbad mit WC und ein weiterer großer Kellerraum.

In den Garten des Hauses gelangen Sie über eine Natursteintreppe, die die Terrasse mit der Grünfläche verbindet. Er ist pflegeleicht angelegt und bietet durch die mittig stehende Tanne auch im Hochsommer immer ein schattiges Plätzchen. Am hinteren Ende des Gartens wird das Gesamtbild durch ein Blockbohlen-Gartenhaus abgerundet, welches mit seinen ca. 6m² genügend Platz für Gartenmöbel und-geräte bietet. Von hier aus gelangen Sie durch ein abschließbares Gartentor auf den privaten Wirtschaftsweg, der die Gärten der Reihenhaussiedlung miteinander verbindet.

Ausstattung

Ausstattung/Modernisierungen:

- 1995:

Erneuerung der Elektrik (FI-Sicherungen), Austausch aller Fenster und der Terrassentür gegen 2-fach ISO-Verglasung, Bad- und Dachgeschossausbau, Einbau Gasheizung

- 2000:

Installation der offen gestalteten Einbauküche

- 2006:

Neugestaltung der großen Terrasse mit Zugang vom Wohn-/Essbereich und Keller, neues Blockbohlen-Gartenhaus

- 2011:

Verlegung von Eiche-Landhausparkett in Kinder- und Schlafzimmer im 1. OG, Neuverfliesung gesamtes EG, Einbau einer zusätzlichen elektrischen Fußbodenheizung EG, Einbau elektrischer/programmierbarer Rollläden im EG, neues Duschbad im Kellerbereich

2017:

Treppenrenovierung ins 1. OG + Flur 1. OG aus Eiche

2020:

Verlegung neues Verbundsteinpflaster Vorplatz

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Britz liegt im Süden von Berlin und ist ein idyllischer Ortsteil des Bezirks Berlin-Neukölln. Seine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufszentren (Gropius-Passagen), Schulen (Grundschulen, Oberstufenzentren, Gymnasium), Kindertagesstätten, Ärzten, Restaurants sowie dem dichten Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln lässt keine Wünsche offen. Die zahlreichen Parks und Grünflächen laden zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Krugpfuhlsiedlung bietet seinen Bewohnern ein geborgenes und sicheres Leben inmitten des Trubels der Großstadt. Die zahlreichen bunten Reihenhäuser wirken wie aus einer anderen Welt, hier gleicht kein Haus dem anderen. Man kennt sich hier noch in der Nachbarschaft und trifft sich auf „Siedlungsfesten“ oder dem selbst organisierten jährlichen Flohmarkt. Wer auf der Suche nach frischem und regionalem Obst und Gemüse ist, den lädt der Britzer Wochenmarkt zu einem gemütlichen Bummel ein. Auch der öffentliche Nahverkehr der U-Bahnlinie U7 sowie die Metrobusverbindung der M46 liegen in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Rückansicht Haus

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Essbereich 1



Essbereich 2

Exposé - Galerie



Küche



Treppe ins OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1



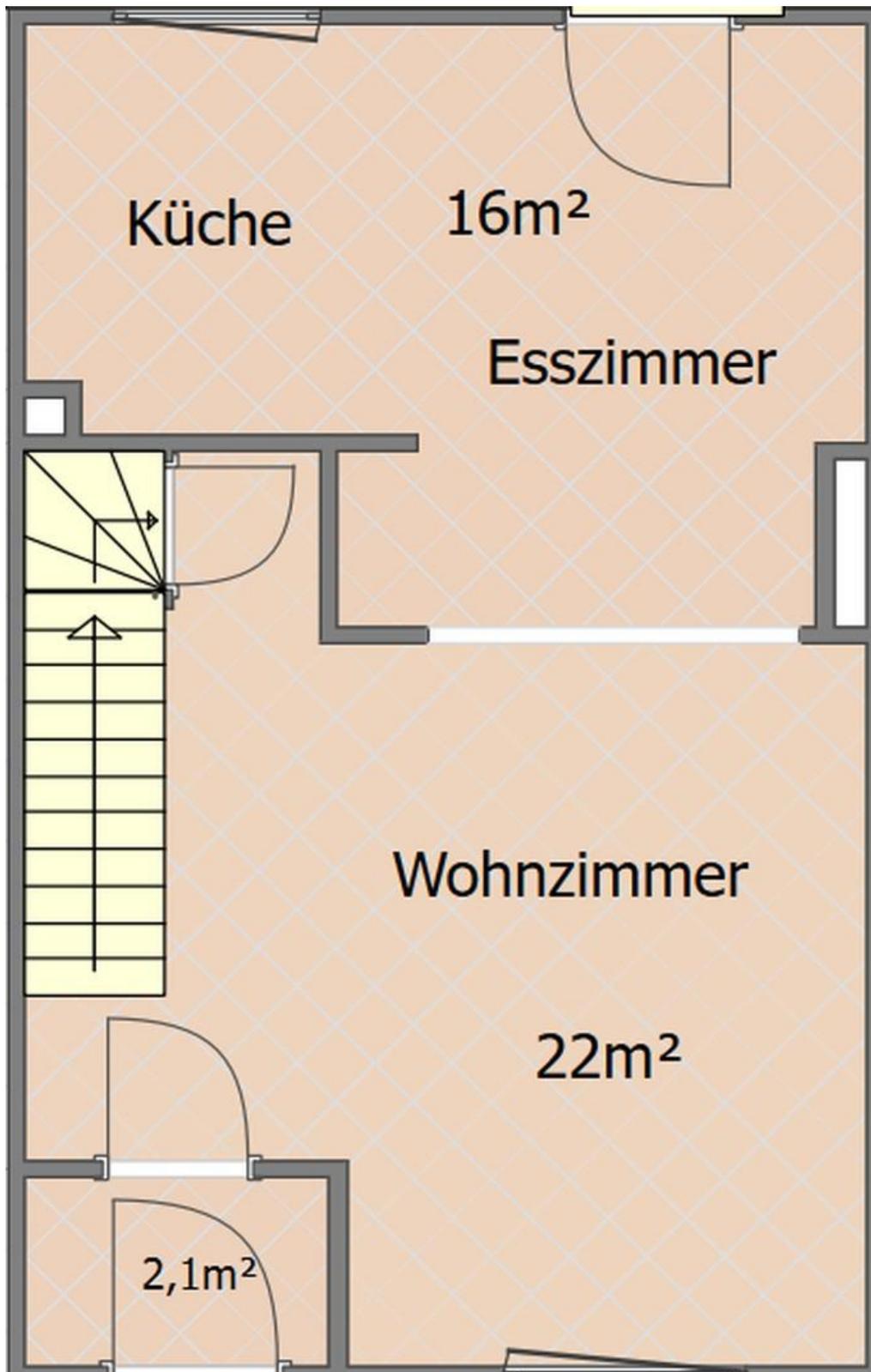
Dachgeschoss 2

Exposé - Galerie



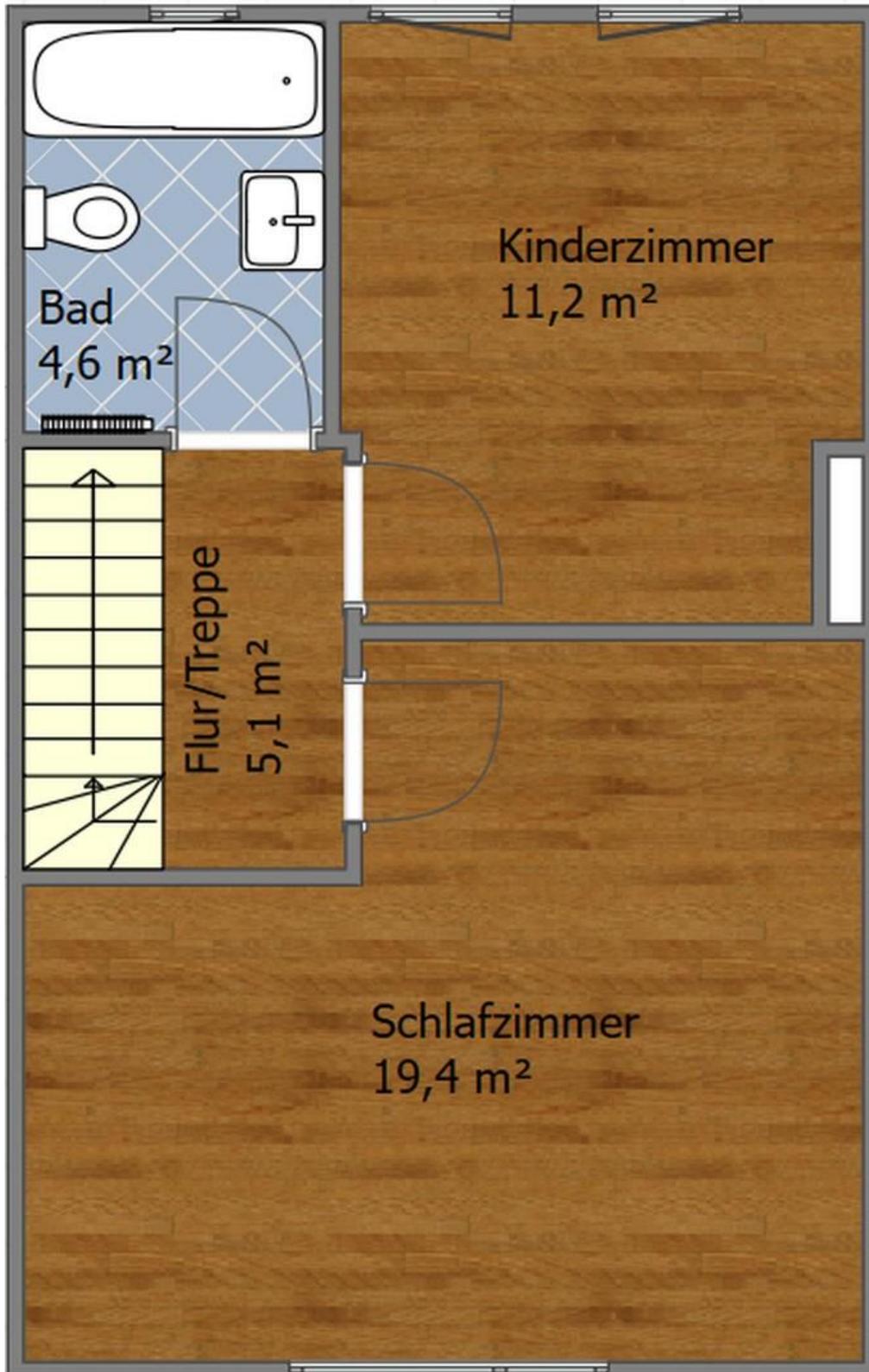
Duschbad Keller

Exposé - Grundrisse



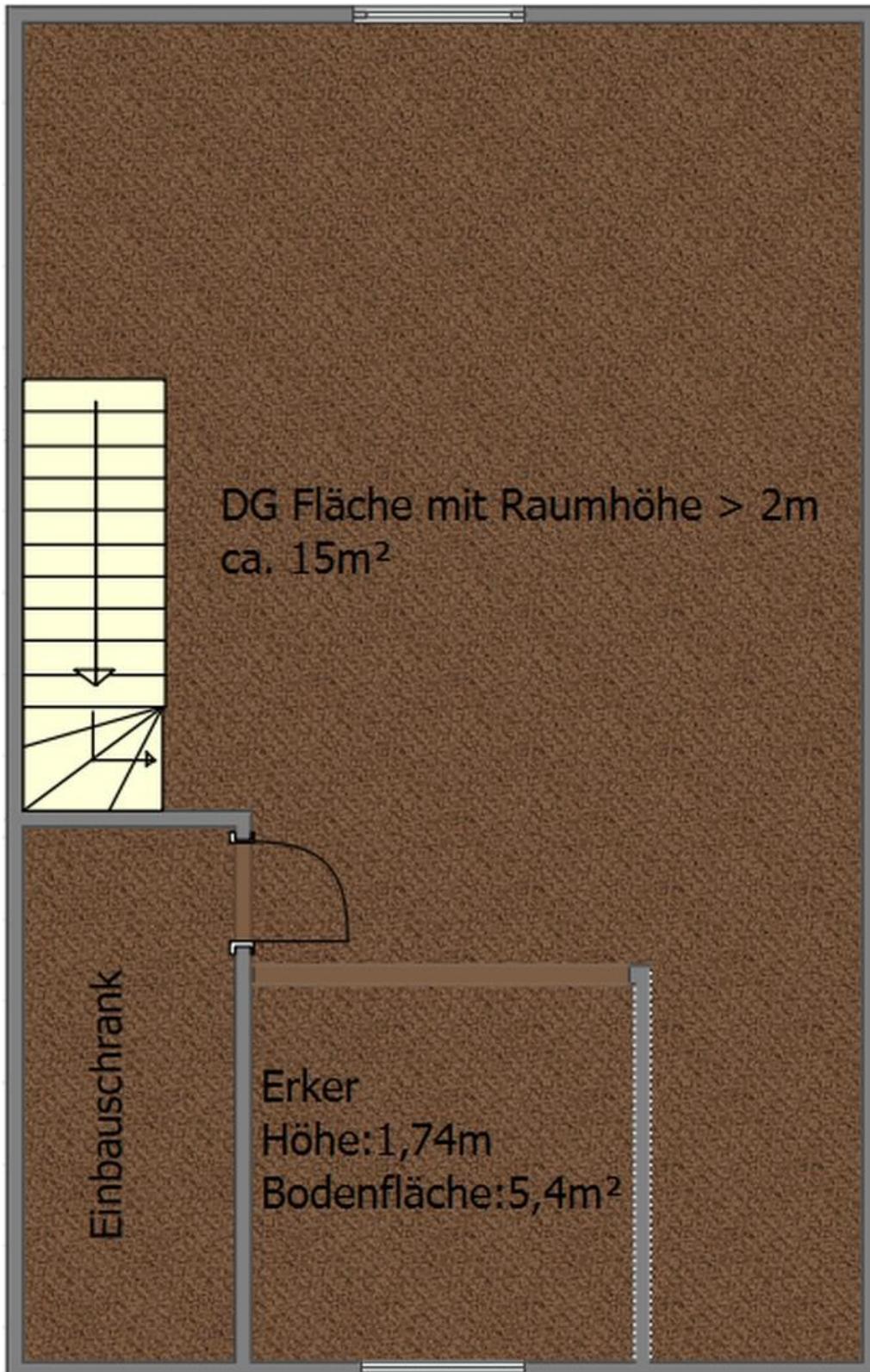
Layout EG

Exposé - Grundrisse



Layout 1.OG

Exposé - Grundrisse



Layout DG