

Exposé

Mehrfamilienhaus in Berlin

historische Fachwerkvilla mit Nebengelass



Objekt-Nr. **OM-311935**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.080.000 €**

12589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1894	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.122,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	360,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem renommierten Objekt am Stadtrand von Berlin? Bei dem Objekt handelt es sich um eine historische Fachwerkvilla, erbaut 1893/1894. Die Immobilie, einst Geschäftsstelle der Terraingesellschaft „Hessenwinkel“ in den 20 iger Jahren des vorherigen Jahrhunderts, prägt maßgeblich den Charme der Villenkolonie Berlin-Hessenwinkel.

Auf den ersten Blick begeistert sofort der filigrane, einzigartige Zaun mit den massiven Pfeilern und die Gartenflächengestaltung. Zusammen mit der Fachwerkvilla wird der renommierte Eindruck des Objekts noch verstärkt.

Die Immobilie befindet sich in einem altersgemäß gepflegten Zustand und war bis vor kurzem noch vollständig bewohnt.

Die Fachwerkvilla auf einer Grundfläche von ca. 10,40 m x 11,95 m wurde in Massivbauweise errichtet, mit gemauerten Außenwänden im Keller- und Erdgeschoss. Das Ober- und Dachgeschoss ist als typische Fachwerkkonstruktion ausgebildet, mit sichtbaren Holzbalken und ausgemauertem Gefach. Sehr markant ist die zusammengesetzte Dachform mit Ziergiebeln und Gauben sowie einer Dacheindeckung mit Bitumenschindeln und schieferverkleideten Schornsteinen. Ein Highlight bildet der Spitzturm mit der Wetterfahne, die auf das Baujahr des Gebäudes hinweist.

Auf dem 1.122 m² großen Grundstück befinden sich neben dem nicht denkmalgeschützten Fachwerkhaus (Hauptgebäude) ein bewohnbares Nebengebäude (Remise), eine Werkstatt, eine Garage sowie einem Carport. Das Haupt- und Nebengebäude mit insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche sind auf 4 Wohnungen aufgeteilt. Im Haupthaus befinden sich 3 Wohnungen (EG, 1.OG und 2.OG) die über ein Treppenhaus erschlossen werden. Im Kellergeschoss sind ein Partyraum mit Bartresen, eine Koch/Waschküche sowie Technik- und Lagerräume mit ausreichend Abstellfläche zu finden. Eine weitere Wohnung über zwei Etagen befindet sich im nicht unterkellerten Nebengebäude (Remise).

Ein effizienter Gas Brennwertkessel (BJ 2022) versorgt die Gebäude mit Wärme und befindet sich im Heizungsraum des Kellergeschosses. Die Warmwasserversorgung erfolgt im Haupthaus dezentral über Gasthermen und im Nebengebäude elektrisch über einen Boiler.

Ausstattung

- Keller mit Partyraum / Kellerbar
- separates Gäste-Haus (2 Zimmer mit Küche und Bad)
- Einbauküchen in allen Wohnungen,
- Wohnzimmer z.T. noch mit antiken Möbeln ausgestattet
- Wohnung im EG zusätzlich beheizbar mit optisch ansprechenden Kachelofen
- Wohnung im EG z.T. mit abgehängten Holzdeckenelementen
- Wintergarten, Balkon, Erker
- alle Bäder mit Wanne
- Gartenteich, Zierbrunnen
- Werkstatthaus
- 2 PKW-Garagenstellplätze mit jeweils elektrischem Sektionaltor
- Carport mit 2 weiteren Stellplätzen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

- Verkauf provisionsfrei von privat
- kein Denkmalschutz

Lage

Das Objekt befindet sich im südöstlichen Teil von Berlin, im Stadtbezirk Köpenick, Ortsteil Hessenwinkel. Der Siedlungsgrundriss der Villenkolonie Hessenwinkel ist durch seine besondere Figuration, bedingt durch die Lage an den Ufern des Dämeritzsees und der Müggelspree als natürliche südliche und westliche Begrenzung der Siedlung und der nördlich gelegenen Waldflächen geprägt. Die durchgehend offene und kleinteilige Bauweise in der Villenkolonie Hessenwinkel in Verbindung mit den landschaftlich dominanten Uferbereichen in den sich oftmals parkähnliche Gärten befinden, stellt eine besondere Prägung des Gebietes dar. Vom Gebäude aus kann man einen Blick auf den ca. 200 m entfernten Dämeritzsee erhaschen.

Das Objekt in Stadtrandlage bietet durch den hohen Anteil an Wald- und Wasserfläche in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Das Mobilitätsangebot ist sehr gut einzuschätzen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (20m). Der Bus № 161 fährt im 20 Minutentakt und man erreicht innerhalb von 10 Minuten den S- und Regionalbahnhof Erkner. Mit der Regionalbahn RE1 ist das Stadtzentrum innerhalb von 30 Minuten zu erreichen. Mit einem Kraftfahrzeug ist die Autobahn A10 innerhalb von 10 Minuten zu erreichen. Innerhalb von 2,5 km sind die wichtigsten Versorgungsmöglichkeiten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	196,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Grillplatz, Gartenteich

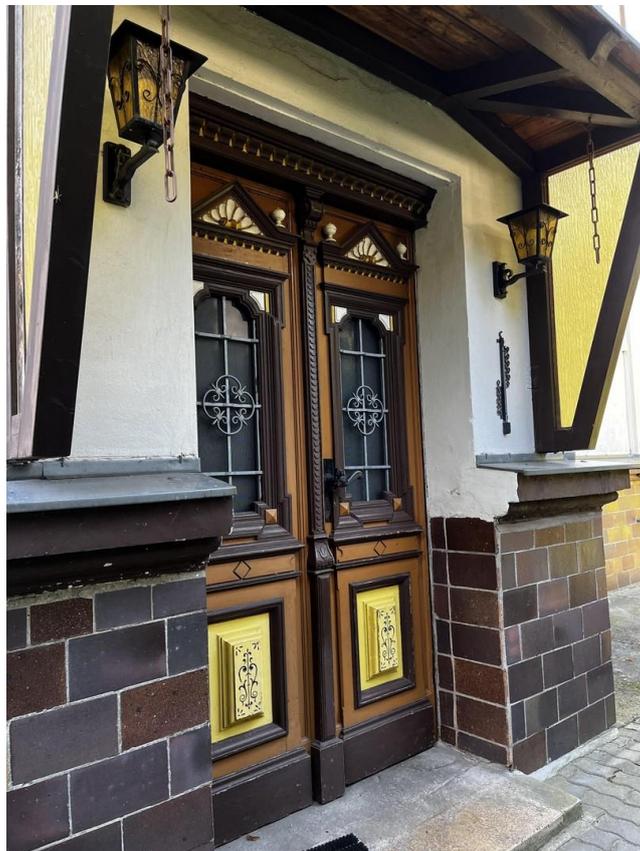


Vordergarten

Exposé - Galerie



Hintergarten mit Garage



Hauseingangstür

Exposé - Galerie



Partyraum mit Kellerbar



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Kaminofen Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Bad 1.OG



Wohnzimmer 2.OG

Exposé - Galerie

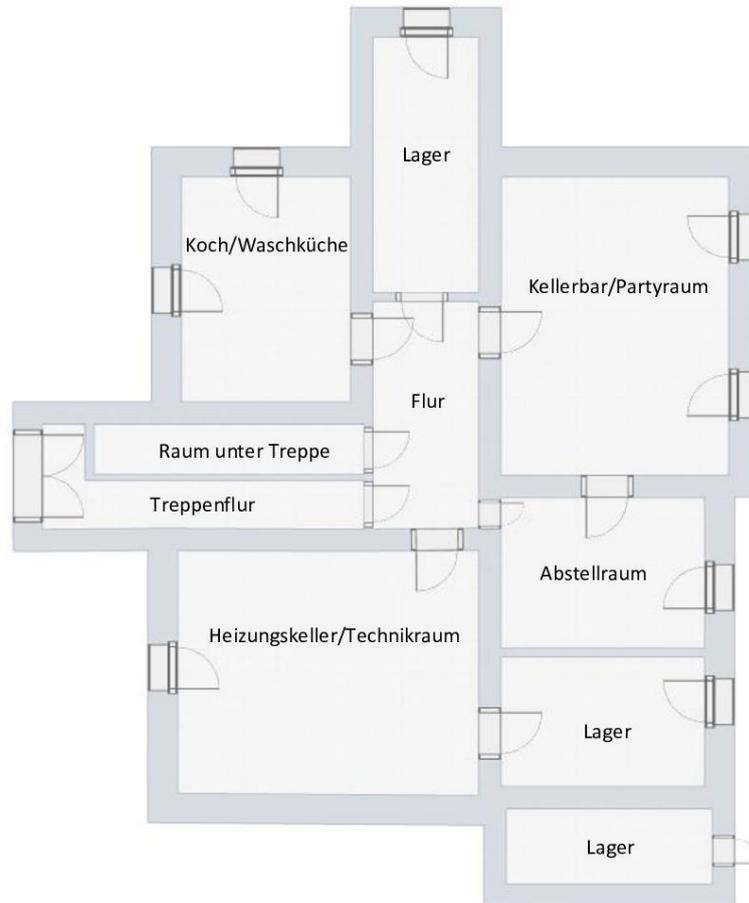


Küche 2.OG



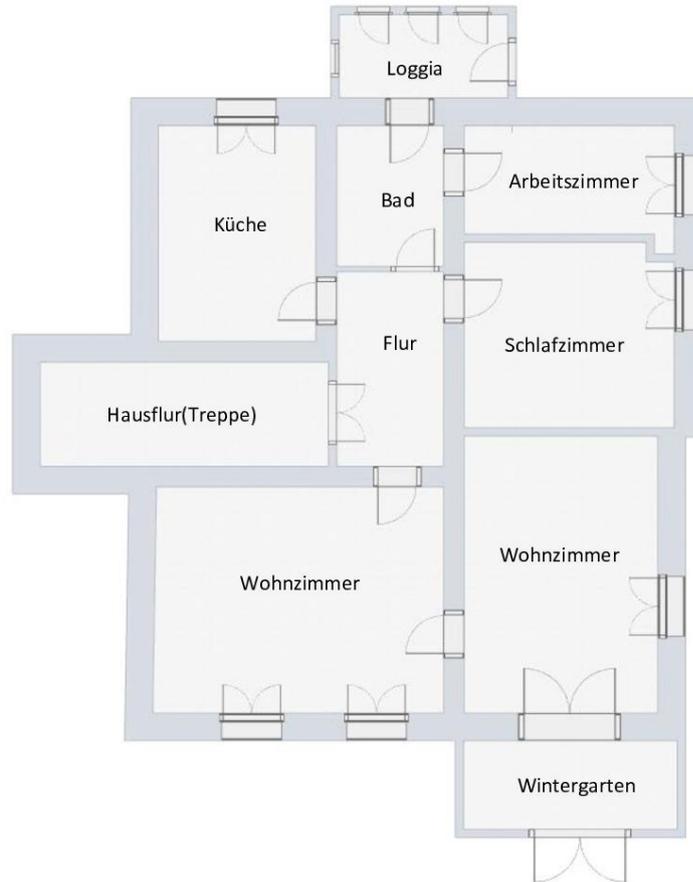
Bad 2.OG

Exposé - Grundrisse



Fachwerkhaus Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



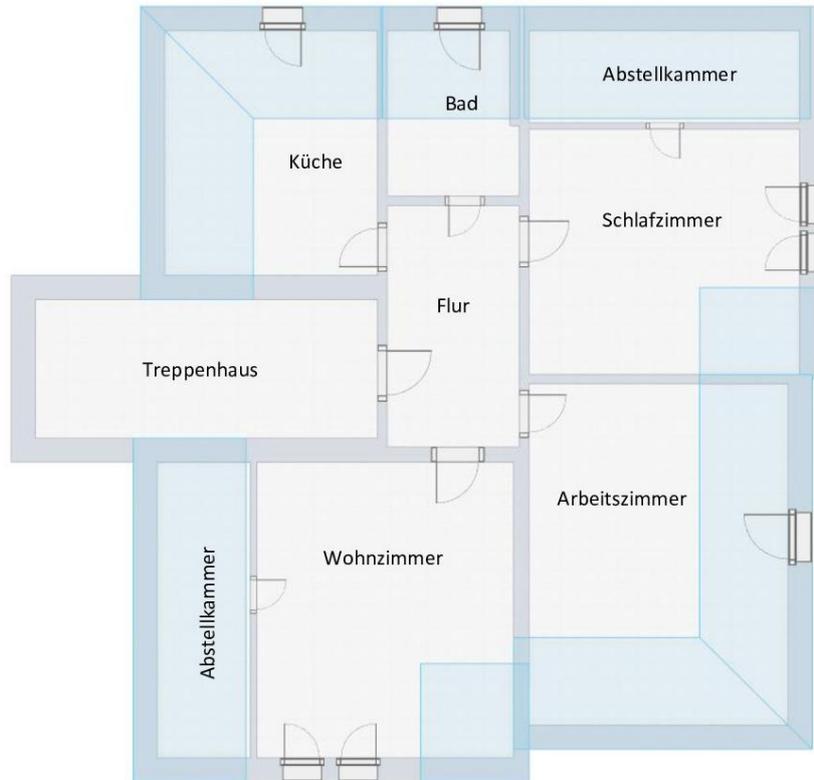
Fachwerkhaus Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Fachwerkhaus 1.Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



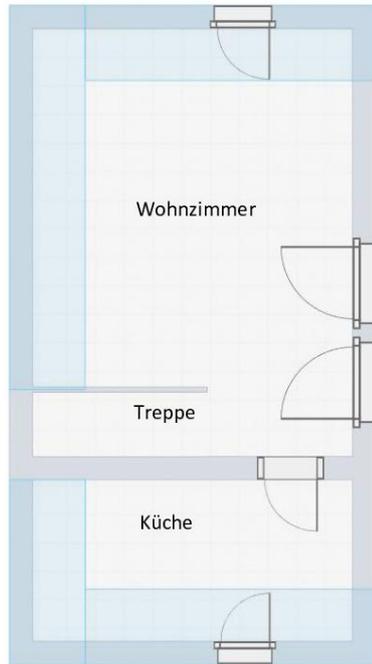
Fachwerkhaus 2.Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Nebengebäude Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Nebengebäude Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Historisches Firmenlogo



Villen-Colonie
„Hessenwinkel.“

Terrain-Gesellschaft „Hessenwinkel“ a. Dämmerig-See G. m. b. H. in Kiqu.