

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**provisionsfreie exkl. Stadtvilla mit direktem  
Wasserzugang u Bootsanleger/Badestelle**



Objekt-Nr. OM-312118

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **849.000 €**

13503 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	663,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne und komfortable Einfamilienhaus im Stadtvilla-Stil befindet sich in zweiter Reihe einer abgeschlossenen exklusiven Wohnanlage und bietet ein idyllisches Wohnambiente. Die Wohnanlage besteht aus fünf Einfamilienhäusern/Stadtvillen, die einen direkten Wasserzugang mit Badestelle haben und die Nutzung eines Bootslegeplatzes ermöglichen.

Das Verkaufsobjekt mit Südausrichtung bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 592 Quadratmetern und weitere 71 Quadratmeter Verkehrsfläche eine Wohnfläche von ca. 148 Quadratmetern, verteilt auf zwei Etagen und vier Zimmern. Der überdachte Eingang führt in einen großzügigen Flur, der viel Platz für eine Garderobe bietet. Vom Flur aus haben Sie Zugang in alle Räume im Erdgeschoss, darunter ein Hauswirtschaftsraum, der die energiesparende Brennwerttherme sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für kontrollierte Be- und Entlüftung beherbergt, ein modernes Duschbad und ein Schlafzimmer. Der großzügige Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern sorgt für viel Helligkeit und bietet einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die offene Küche mit Küchenblock/Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Über eine freitragende Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo eine Galerie den privaten Bereich eröffnet. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Masterbad mit Whirlpool-Badewanne, Designerwaschtisch und barrierefreier Rainshowerdusche. Hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ein liebevolles Refugium ist der durchdacht angelegte Garten, der mit seiner hochwertigen Bepflanzung Schutz vor Sonne und unerwünschten Blicken bietet. Zwei PKW Stellplätze runden das Angebot ab.

Das Besondere an dieser Immobilie ist der direkte Wasserzugang zur Havel mit Badestelle und die Nutzung eines Bootslegeplatzes an dem privaten Bootsteg. Genießen Sie die Ruhe und die Natur in dieser exklusiven Wohnlage und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zur pulsierenden City von Berlin.

Überzeugen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnoase und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

- Einbauküche mit Kochinsel, Induktionsherd, Mikrowelle, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler
- 3 fach Kunststoff Thermofenster mit Pilzkopfverriegelung und abschließbaren Fenstergriffen
- Aluminium Rollläden, elektrisch mit Zeitschaltuhr und Sonnensensor
- Designerbad mit Whirlpool und Rainshowerdusche
- Gästeduschbad
- Heizung:  
energiesparende Brennwerttherme und Lüftungsanlage mit  
Wärmerückgewinnung zur kontrollierten Be- und Entlüftung
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett
- freitragende Holzterasse mit Edelstahlreiling
- Dachterrasse
- Gartenterrasse in Holzoptik/WPC
- private Wohnanlage mit automatischer Toranlage (Funkfernbedienung)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus steht in Heiligensee. Der Naherholungswert ist durch den Wasserzugang und die Waldnähe trotz der Innenstadtnähe außergewöhnlich. Nicht weit entfernt befindet sich eine Bushaltestelle der BVG. Mit dem Bus oder fußläufig ist man schnell beim S-Bahnhof Heiligensee oder in der Berliner Straße in Tegel.

Auf verkehrsarmen Wegen sind die Ottfried-Preussler-Grundschule, die Ellef-Ringnes-Grundschule sowie die Albrecht-Haushofer-Oberschule nach ca. 1-2 km zu erreichen. Es gibt einige Kitas im Bezirk, die zu Fuß, mit der BVG oder dem Auto ebenfalls schnell zu erreichen sind.

Nach Charlottenburg fährt man über die Autobahn ca. 15 min.

Über den Wasserweg können Sie ebenso in die Innenstadt fahren wie z.B. auch zur Mecklenburgischen Seenplatte und noch viel weiter.

Einkaufsmöglichkeiten sind diverse im Umfeld und auch zu Fuß erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist durch mehrere Praxen und Apotheken gewährleistet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



# Exposé - Galerie

