

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Lichtdurchflutetes Familienhaus in Kohlhasenbrück - Zwischen Wannsee und Babelsberg



Objekt-Nr. **OM-312190**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.590.000 €**

Ansprechpartner:
Th. Pfeil

Bäkestraße 6
14109 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	770,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	215,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Haus stammt von 1913 und wurde vor 11 Jahren sehr liebevoll und speziell saniert und durch ein neu errichtetes Dachgeschoss in Holzbauweise erweitert. Insgesamt drei Etagen bieten großzügige und unterschiedliche Räume mit direktem Bezug zur Naturlandschaft der Umgebung, die von Wasser- und Waldflächen geprägt ist.

Das Dachgeschoss, mit Ausrichtung in alle vier Himmelsrichtungen und sehr schönem Ausblick, kann als Elternschlafzimmer, aber auch als Arbeitsbereich, Atelier etc. genutzt werden und verfügt über eine große Dachterrasse mit privatem Charakter. Aufgrund der vielen Fenster handelt es sich um ein lichtdurchflutetes, wunderbar helles und freundliches Haus.

Der schöne Garten hat alten Baumbestand und viel Potential .

Ausstattung

Vor 11 Jahren wurde das Haus anspruchsvoll saniert und erweitert:

- Gesamte Außenhülle wärmegeklämmt
- Sämtliche Fenster mit 3fach-Verglasung mit Einbruchhemmung im EG
- Elektro und Sanitär komplett erneuert.
- Brennwerttherme mit Fußboden- und Wandheizung. Umrüstung auf Wärmepumpe einfach realisierbar
- Garage und zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück
- Großzügige Terrassenflächen

das Baurecht erlaubt eine Erweiterung des Hauses um insgesamt 120 m² Bruttogrundfläche, was ungefähr 90 m² zusätzlicher Wohnfläche entspricht.

Das Haus war vermietet und steht nun zum Verkauf.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse

Lage

Kohlhasenbrück liegt am Stadtrand von Berlin in unmittelbarer Nähe zu Potsdam und Babelsberg. Weitläufige Waldflächen, Teltowkanal und Griebnitzsee erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten.

- Sehr gute Infrastruktur mit kulturellen Angeboten, Schulen etc. in der Umgebung.
- Direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, S- Bahnhof Griebnitzsee) sowie an das Straßenverkehrsnetz:
- Sowohl Babelsberg und Potsdam, als auch die Berliner Innenstadt sind schnell erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ankommen

Exposé - Galerie

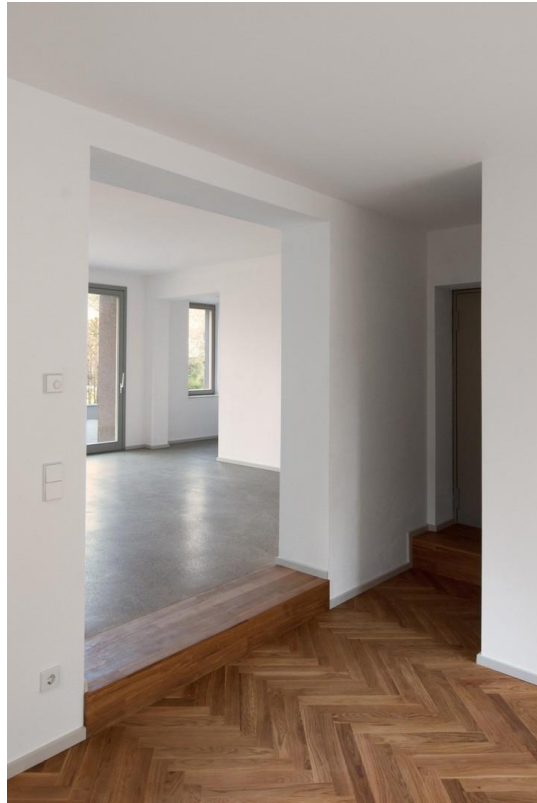


Historische Treppe



Esszimmer-Küche-Terrasse

Exposé - Galerie

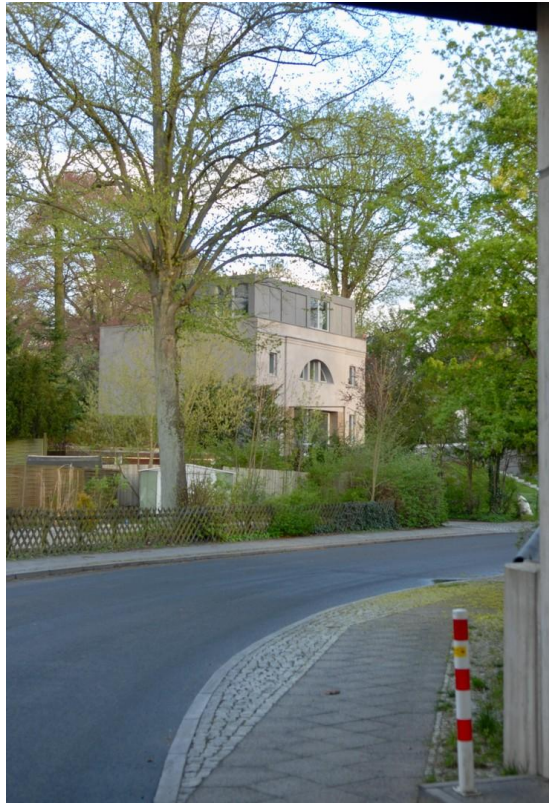


Wohnzimmer-Esszimmer

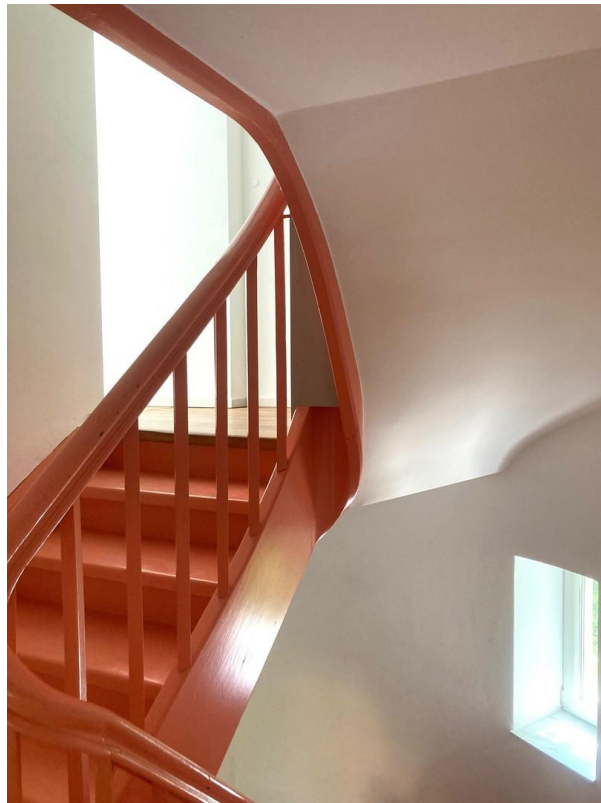


Wohnzimmer-Garten

Exposé - Galerie



Blick von Nordenwest



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Obergeschoß

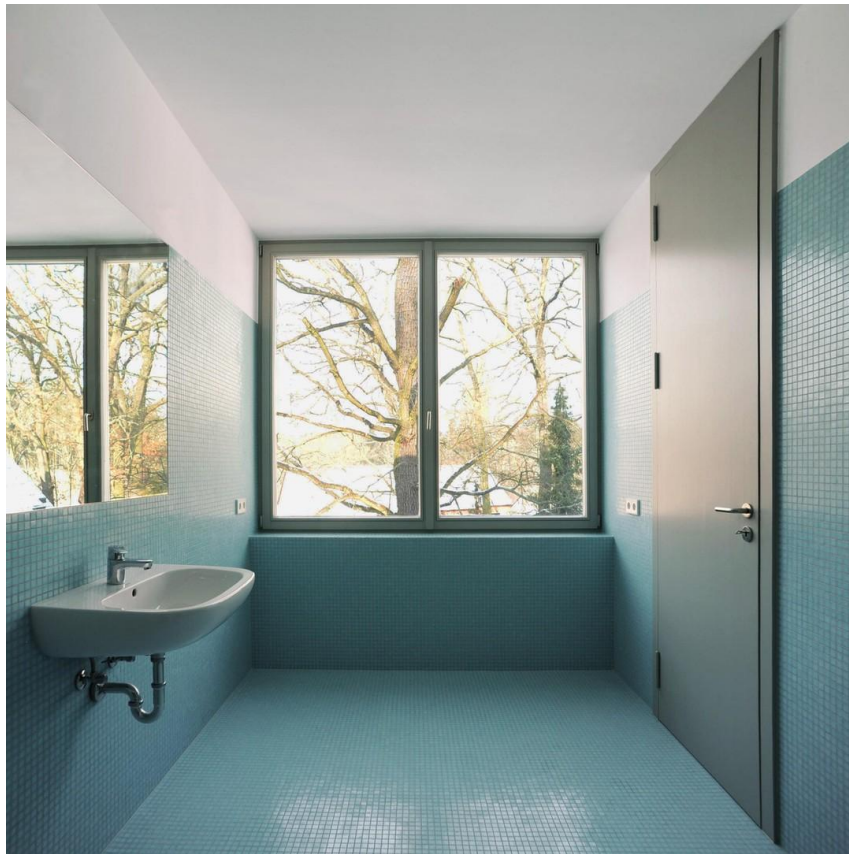


Bad Obergeschoß



Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoß



Bad-Ankleide Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick von Südwest



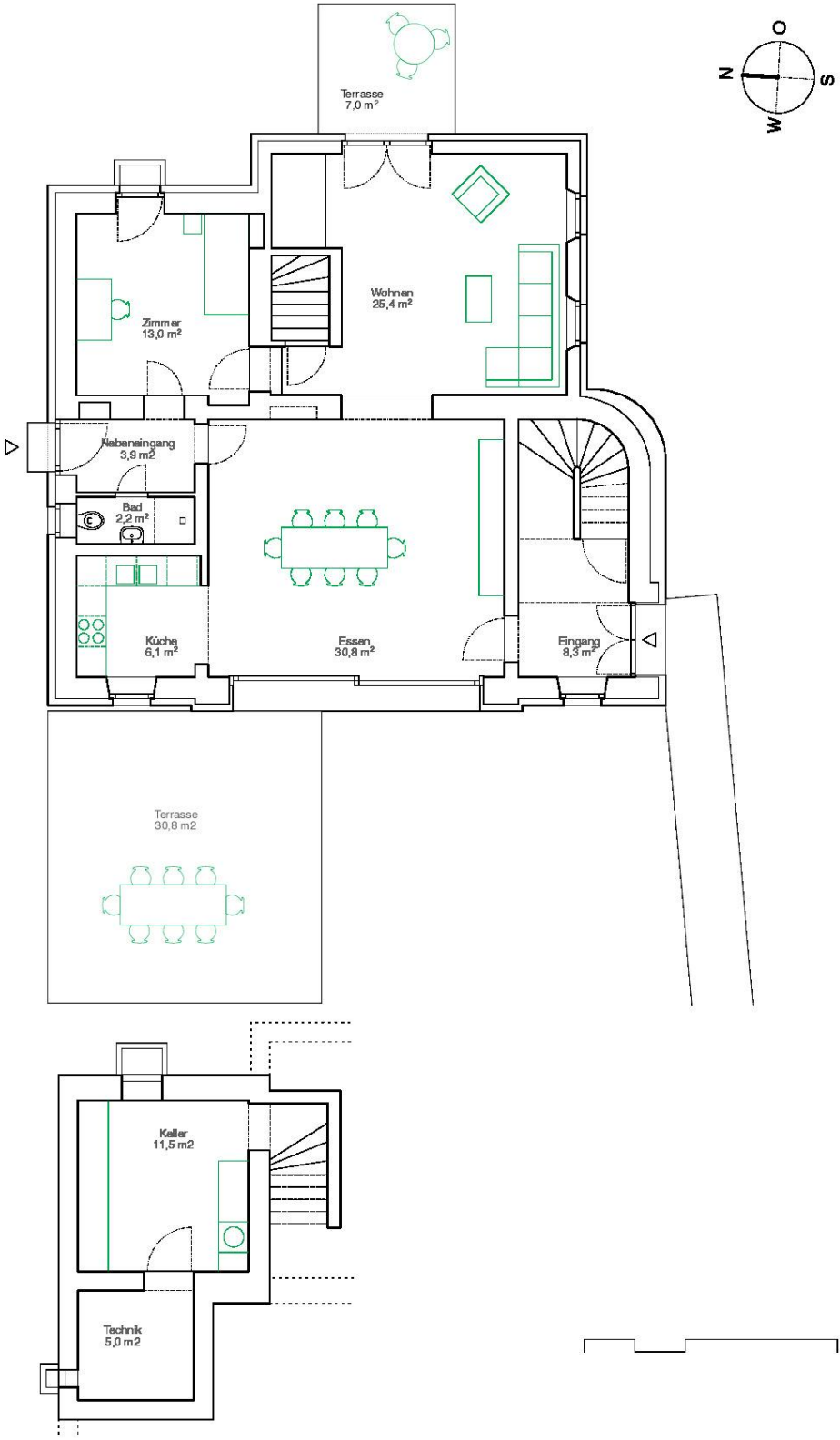
Blick von Osten

Exposé - Galerie

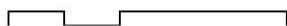
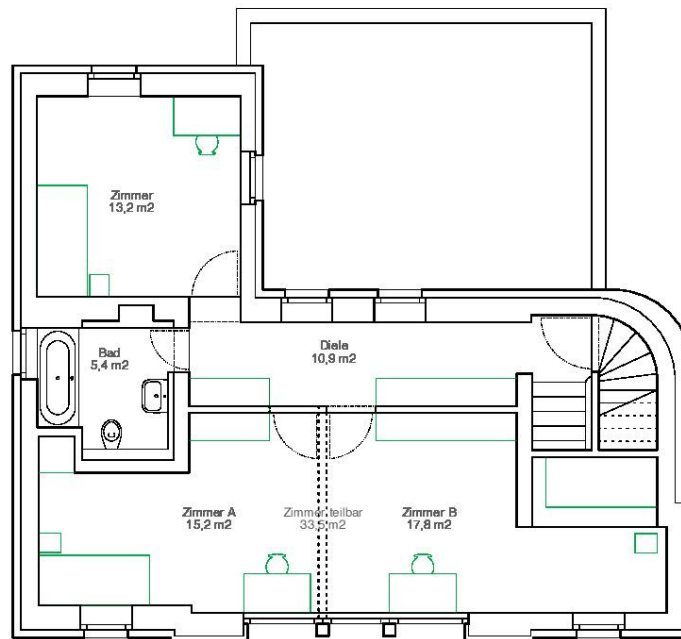
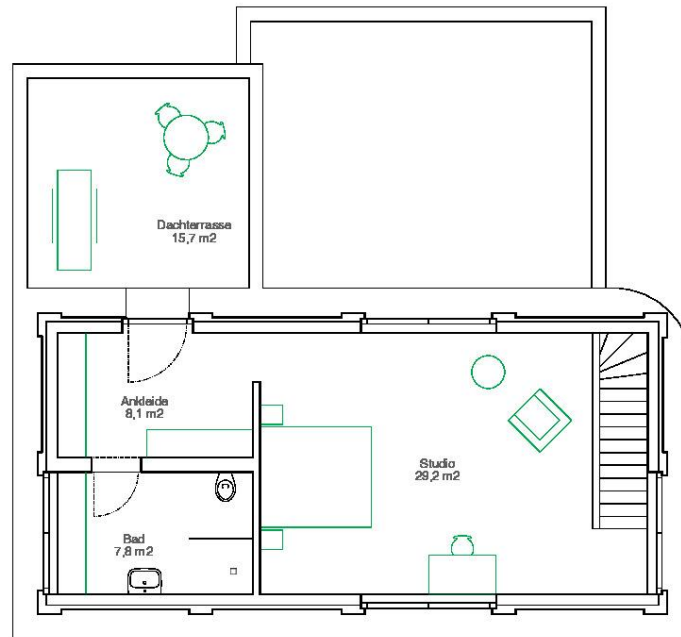
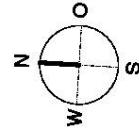


Griebnitzsee

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

