

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Provisionsfreies EFH nahe S Bhf Grünau mit großem Garten und komplett saniert



Objekt-Nr. OM-314066

### Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Heuberger-Lewerenz

12526 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahmedatum	15.04.2025
Grundstücksfläche	601,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser schönes Einfamilienhaus, da wir berufsbedingt umziehen werden.

Es liegt unweit vom S-Bahnhof Grünau in einer ruhigen Anliegerstraße eine Gehminute vom Wald entfernt.

In den Jahren seit 2007 erfolgte eine komplette Sanierung. Erneuert wurden zunächst die gesamte Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Wände, Böden, Dämmung sowie die Fassade. Auch einzelne Holzbalken des Holzständerwerkes wurden erneuert.

2016 erfolgte die komplette Erneuerung des Daches erfolgte. 2017 wurde eine hochwertige Einbauküche samt aller Geräte eingebaut und die Bäder vollständig erneuert. 2020 erfolgte der Einbau zweier hochwertiger Dachfenster im Gäste-WC und im Dachboden.

Der ausgebaute Dachboden und der große Schuppen im Garten bilden die zusätzliche Nutzfläche und viel Stauraum.

Alle Fenster im Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich sind mit Rollläden ausgestattet, hier erfolgte erst 2023 die Installation von Außenrollläden in den beiden Zimmern des Obergeschosses.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Wohnbereich sorgt zudem ein Kamin für heimelige Abende.

Der familienfreundliche große Garten und die ausladende Terrasse mit Überdachung und zusätzlicher Sonnenmarkise bieten ausreichend Platz zum genießen. Die Nachbarschaft

ist sehr freundlich und hilfsbereit.

Das Haus kann ab dem 15.4.2025 bezogen werden.

Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse schriftlich, wir werden Sie herzlich zur Besichtigung einladen.

## Ausstattung

Auflistung aller Modernisierungen:

2007: Vollständige Sanierung (Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Böden, Fassade, Dämmung, Fußbodenheizung)

2012: Terrassenüberdachung mit transparentem Makrolon-Plexiglas

2015: Neue Fußböden im gesamten EG mit Design Vinyl

2015: Elektrisch angetriebene Markise zum Sonnenschutz über der Terrassenüberdachung (Firma Heim und Haus)

2016: Alarmanlage inkl. Außenmelder

2016: Neueindeckung Satteldach mit ICPAL-DECRA

2016: Großer Carport (2 Stellplätze)

2016: Modernisierung des Vollbades mit Markenfabrikaten (Dusche, Wanne, Toilette, Waschbecken, Fliesen mit feinen Mosaiken, Deckenleuchten, Handtuchheizung)

2017: Hochwertige Einbauküche (Wert:13.000 Euro) mit Induktionsherd, Geschirrspüler, Backofen mit versenkbarer Tür, Kühlschrank

2017: Schmuckzaunanlage geschwungen und glatt inkl. Tor

2018: Pool Achtformbecken 525x320x150 cm inkl. Skimmer

2018: Neue Fußböden im gesamten OG mit Design Vinyl

2018: Erneuerung Terrassenboden

2019: Insektenschutz an allen Fenstern und der Terrassentür

2020: Einbau von hochwertigen 3fach-verglasten Dachfenstern im Gäste-WC und im Dachboden

2023: Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Wohn- und Schlafbereich durch Maler-Fachbetrieb

2023: Verlegung eines kuschligen Teppichbodens im OG, welcher auf Wunsch problemlos entfernt werden könnte

2023: Installation von Außenrolläden an den Fenstern im OG durch die Firma Heim und Haus

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt naturnah im Südosten Berlins (Treptow-Köpenick). Der Wald ist 1 Gehminute entfernt. Den S-Bahnhof Grünau mit direkter Anbindung an die Stadt erreicht man nach 4 Fahrradminuten, alternativ 2 Bushaltestellen oder 15 Gehminuten. Zum Strandbad Grünau gelangt man in 7 Fahrradminuten.

Die Nähe zum Wald, Wasser und die gute Anbindung an die Stadt zeichnen die Lage aus.

Kitas, Schulen, Supermärkte und Ärzte sind im sehr nahen Umkreis (wenige Geh- oder Fahrradminuten) vorhanden.

Mit der Fähre kommt man schnell von Grünau nach Wendenschloss und von dort weiter zum Müggelsee.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garten und Pool

# Exposé - Galerie



Garten

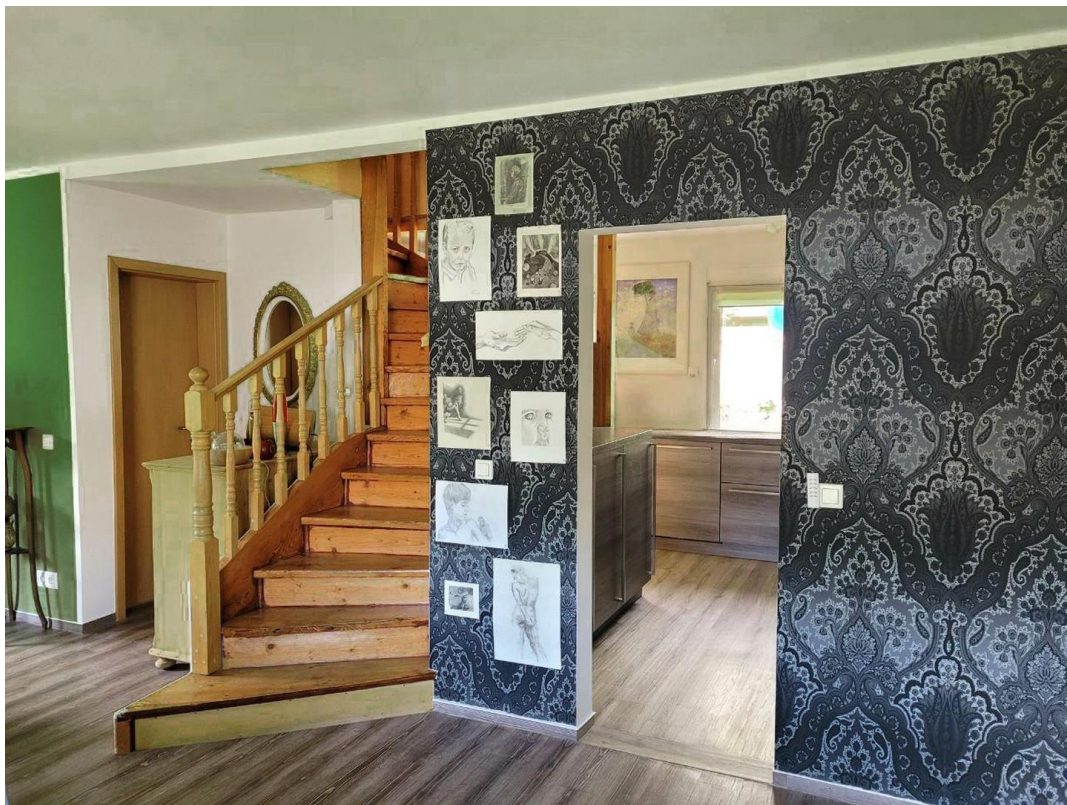


Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Terrassentür



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wannenbad mit Regendusche



Unteres Schlafzimmer



# Exposé - Galerie

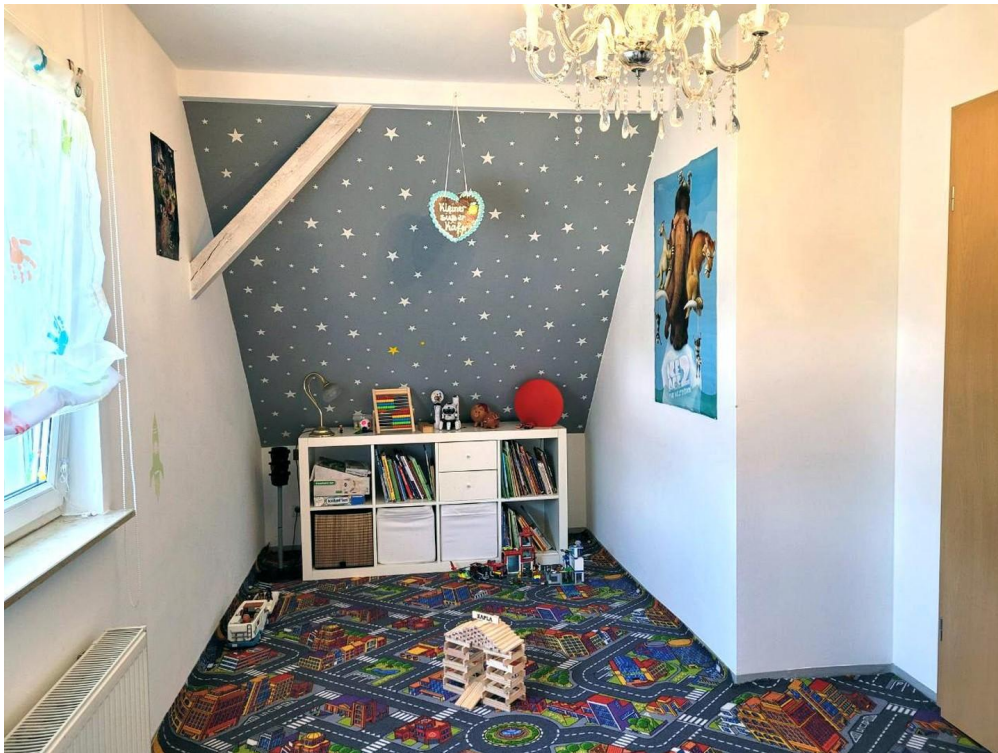


Treppe



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie

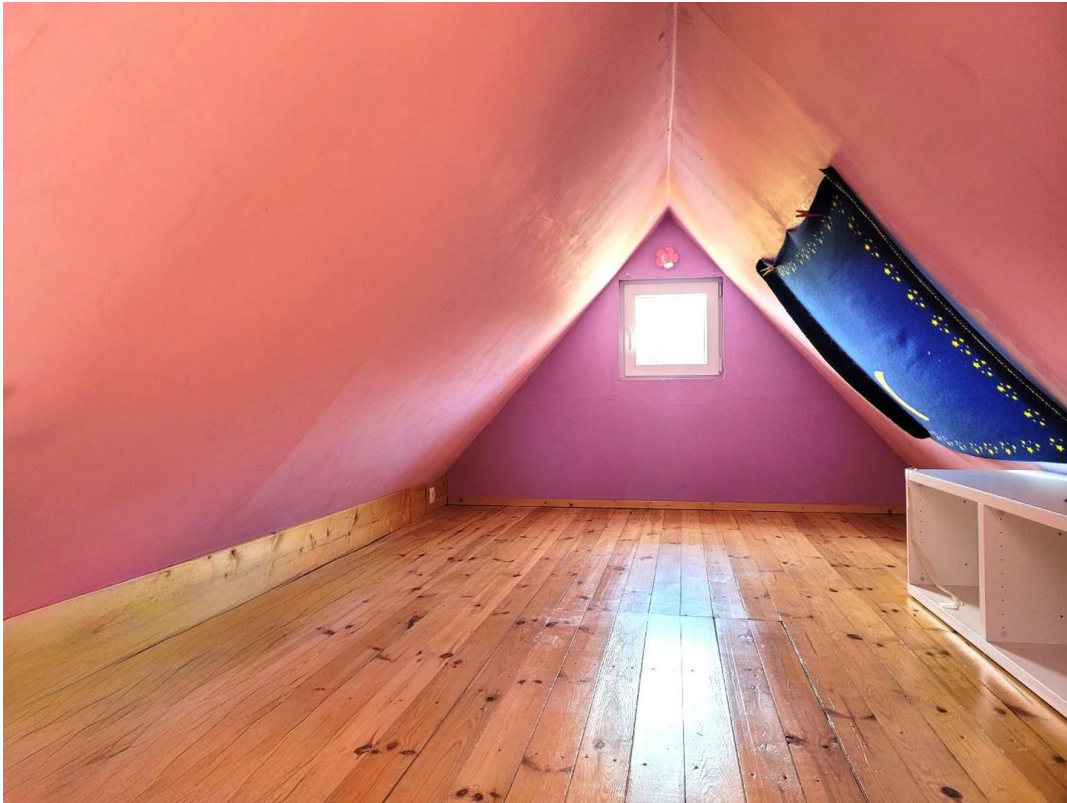


Kinderzimmer 2

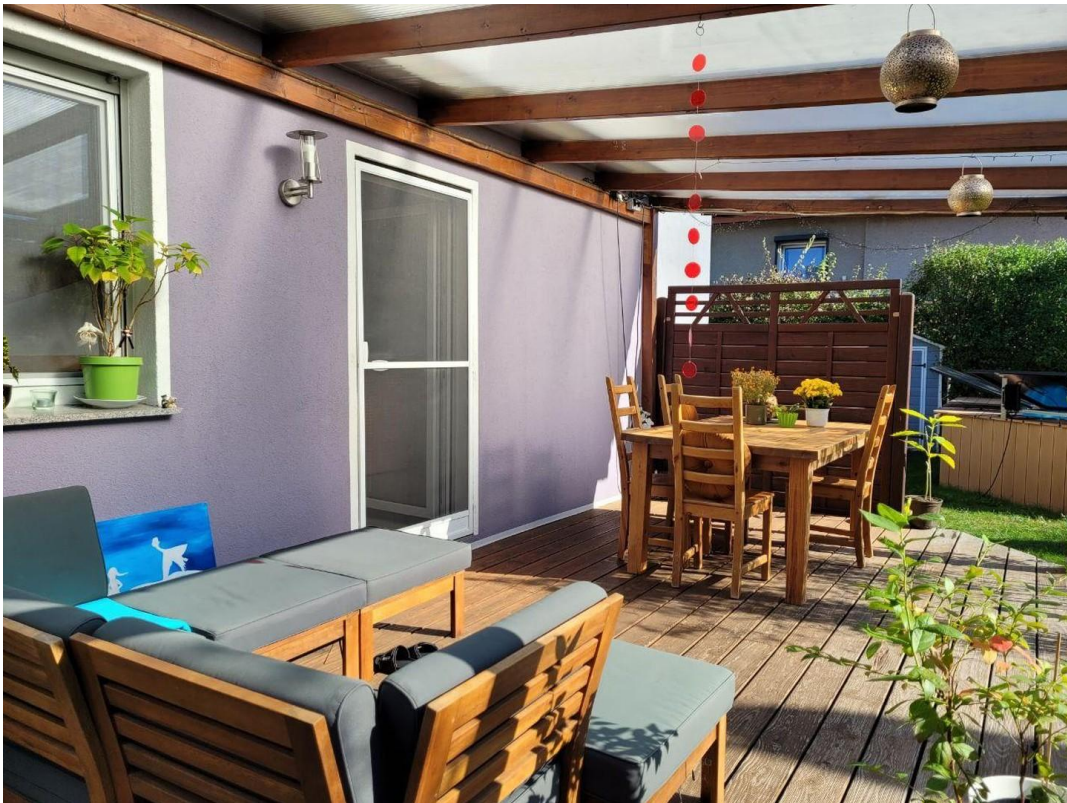


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Ausgebauter Dachboden



Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Kletterturm

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Hauseingang

# Exposé - Galerie

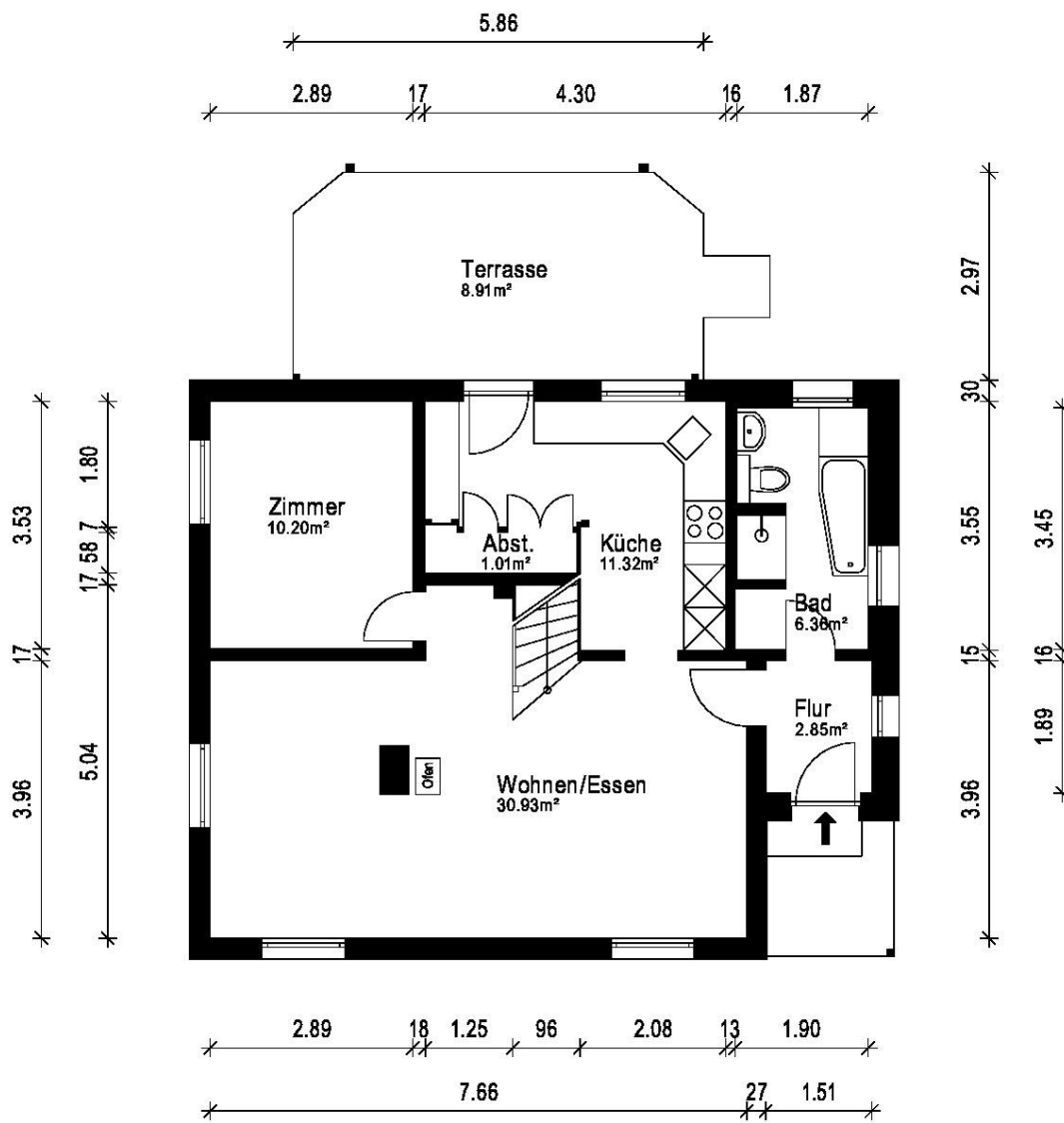


Überdachter Weg zum Eingang



Blick auf Haus und Carport

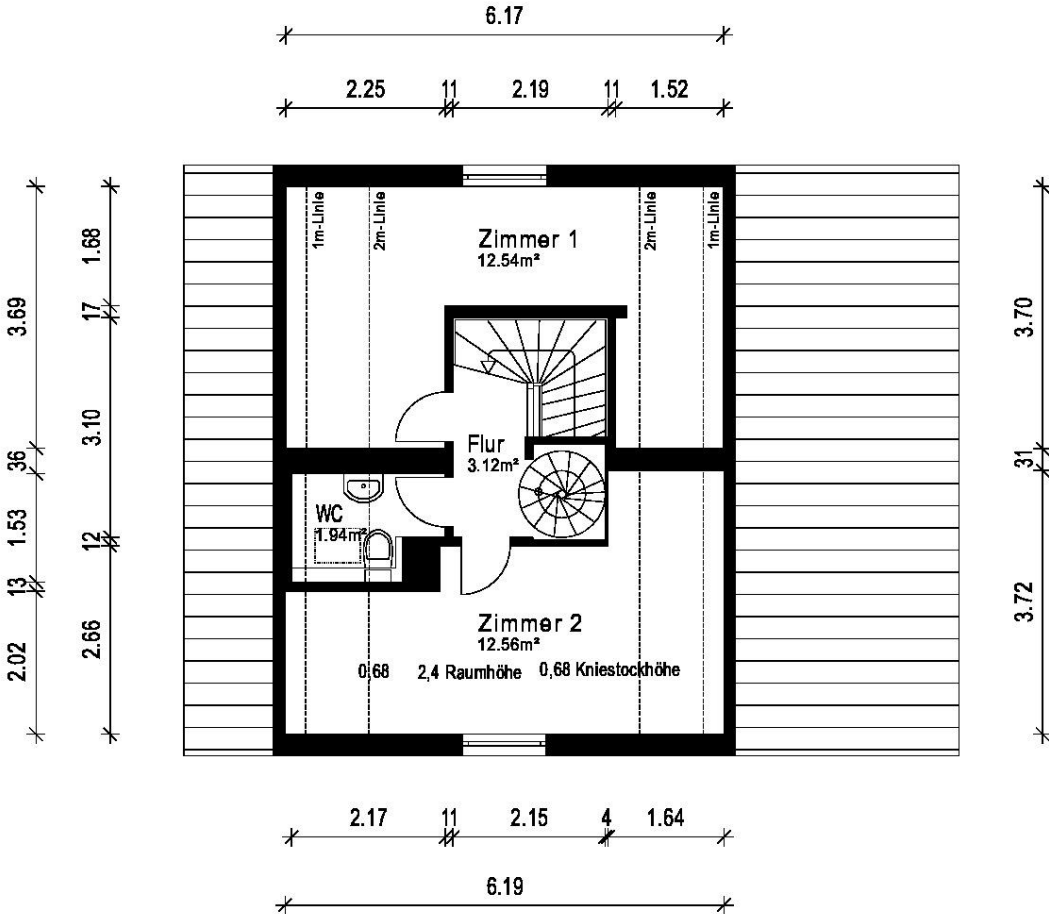
# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss**



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss