

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

**Erstbezug. Köpenick- Neu Venedig um die Ecke! DHH.**



Objekt-Nr. OM-314642

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **549.000 €**

Fürstenwalder Allee 224  
12589 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	364,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf wird die Ost-Hälfte angeboten.

Das Grundstück ist real geteilt und jedes Teil ist ca. 364 m<sup>2</sup> groß.

Die beiden Doppelhaushälften sind massiv mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Balkon errichtet.

Ihre individuellen Wünsche bei der Innentürenausswahl, Fliesenauswahl und der Sanitär können noch berücksichtigt werden.

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

EG: Es gibt eine Diele, ein Gäste-WC, die Küche ist mit dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern verbunden, eine Speisekammer ist auch da, sowohl der Hauswirtschaftsraum. Natürlich sind alle Räume mit 3-Scheibenverglasung und elektrischen Rollläden mit Alupanzer im gesamten Objekt ausgestattet.

OG: Im OG befinden sich 2 helle und einladende Zimmer mit 3-Scheibenverglasung und elektrischen Rollläden mit Alupanzer, Bad mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC.

SG: In der dritten Etage befinden sich auch 2 helle und einladende Zimmer mit 3-Scheibenverglasung und elektrischen Rollläden mit Alupanzer, Bad mit Dusche, Waschtisch und WC.

Und der Höhepunkt hier ist die knapp 30 m<sup>2</sup> große Terrasse.

## Ausstattung

Fußbodenheizung im ganzen Haus, regelbar in jedem Raum, inklusive.

Integrierte elektrischen Rollläden mit Alupanzer im ganzen Haus inklusive.

Hauseingangstür aus Aluminium.

Eine KNX-Verkabelung ist verlegt.

Verkabelung für Satellitenanlage inklusive.

Dusche SG und OG bodengleich.

Kunststofffenster außen anthrazit und innen weiß mit Dreifachverglasung,

Ug-Wert von ca. 0,7 W/(m<sup>2</sup>K)

Haustechnik:

Modernste Gas-Brennwerttechnik mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung.

Alle Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom, und Gas sind verlegt und im Kaufpreis enthalten.

Fliesenarbeiten

EG: Fliesen: Boden und Wände im Gäste WC, Boden in die Diele und HWR nicht im Preis enthalten.

OG und SG: Bad Fliesen Boden und Wände wählbar und nicht im Preis enthalten.

Bodenbeläge noch wählbar, nicht im Preis enthalten

Malerarbeiten wählbar, nicht im Preis enthalten

Außenanlage sind nicht im Preis enthalten.

Alle Arbeitsgruppen, die nicht im Preis enthalten sind, können wir selbstverständlich für Sie, gegen Aufpreis ausführen.

**Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die neue Tesla Fabrik ist "um die Ecke".

## Lage

Der Bezirk Köpenick bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, da etwa drei Viertel seines Areals aus Wasser, Wald und Parks besteht. Das zu veräußernde Grundstück befindet sich nahe dem östlichen Stadtrand Berlins im Köpenicker Ortsteil Rahnsdorf. In Rahnsdorf gibt es Kinder- tageseinrichtungen, Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs und Arztpraxen.

Das angebotene Grundstück liegt in Neu-Venedig, einer lagunenartigen Wohn- und Wochenendsiedlung zwischen Müggel- und Dämeritzsee. Wälder, mehrere Seen in der näheren Umgebung sowie ein verzweigtes Kanalsystem machen die Gegend zu einem sehr attraktiven und beliebten Wohnort.

Die Fürstenwalder Allee ist eine Landesstraße, die ostwärts nach Erkner im Land Brandenburg führt. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser sowie einzelne Stadtvillen geprägt.

Die Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nähe des angebotenen Grundstückes. Dort ist auch eine Haltestelle für den Bus der Linie 161 vorhanden, auch der S- Bahnhof Wilhelmshagen können Sie in wenigen Minuten erreichen. Die Autobahnauffahrt Erkner (östlicher Berliner Ring A 10) ist ca. 7 km entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



3



4

# Exposé - Galerie



5



6

# Exposé - Galerie



7



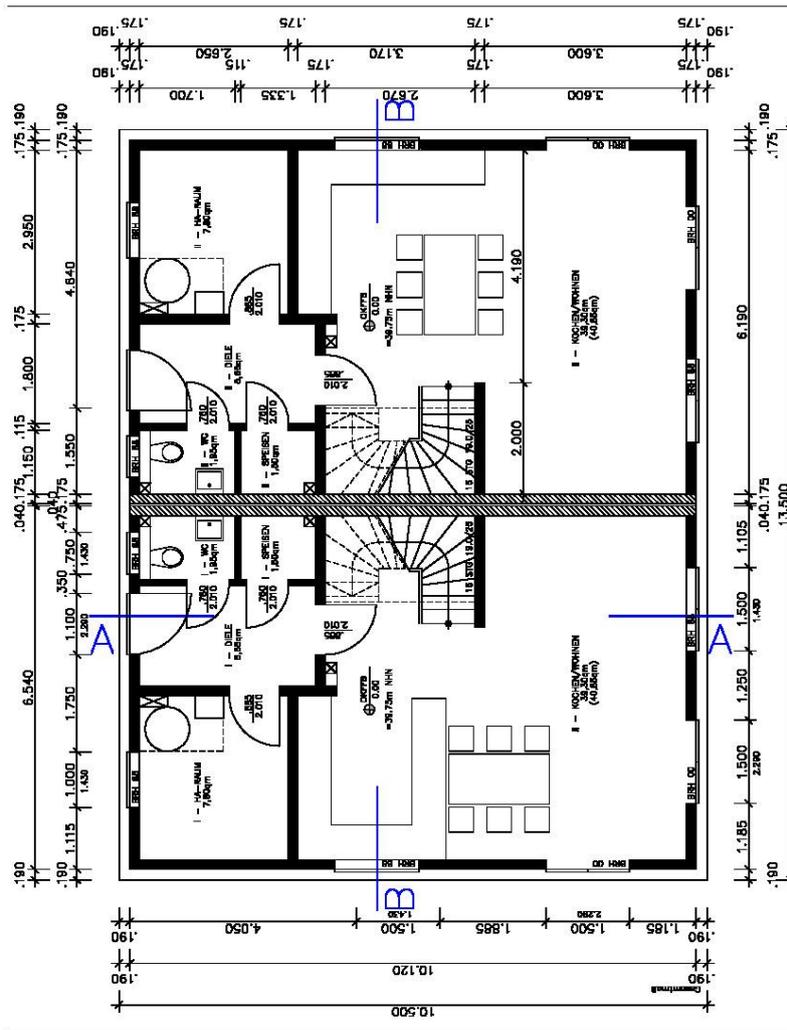
8

# Exposé - Galerie

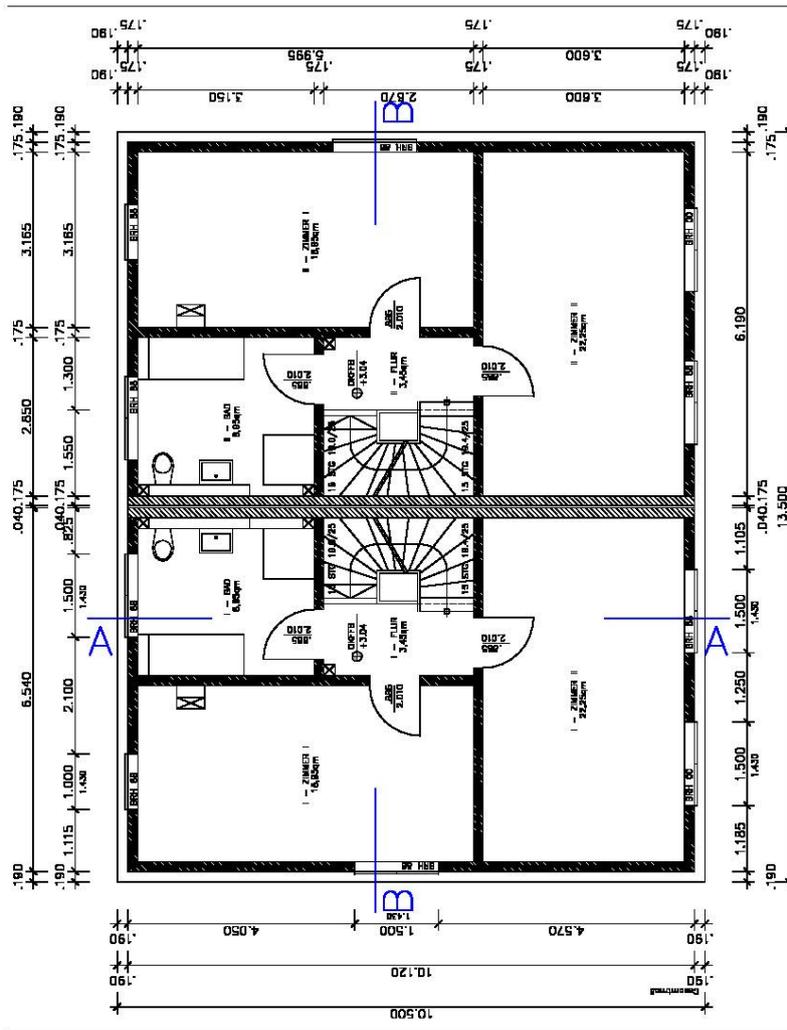


9

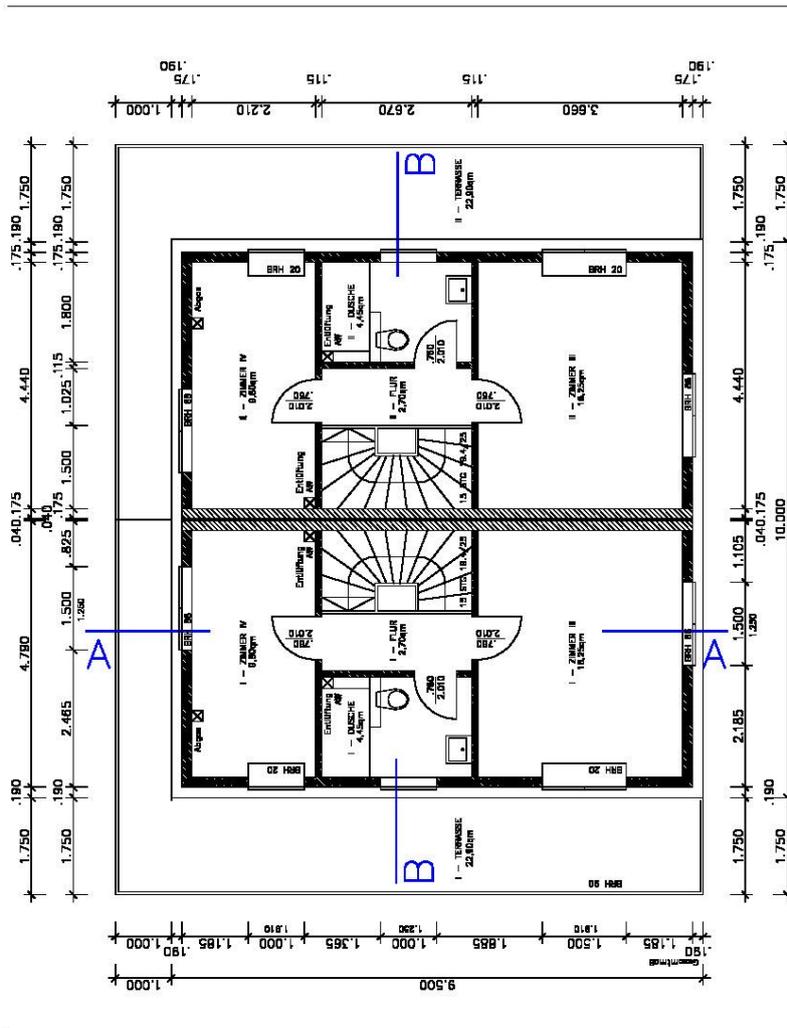
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

