

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Lichtdurchflutete Stadtvilla mit gestaltetem Garten und Terrassen



Objekt-Nr. **OM-315300**

Einfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
Holger Ziegler

13125 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	575,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus besticht neben seiner geschickt durchdachten Aufteilung vor allem durch den offenen Grundriss im Erdgeschoss, seine hellen Räume in beiden

Vollgeschossen sowie dem gehobenen Zustand des Gesamtobjektes und der idealen Südausrichtung. Die hervorragende Mikrolage und die exzellente Anbindung in die Berliner Innenstadt und das Brandenburger Umland eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten zum Genuss des individuellen Stadtlebens inmitten einer gewachsenen Nachbarschaft. Neben fünf attraktiven Zimmern zählt zu dem Objekt außerdem ein separates Gäste-WC und eine offene Küche mit Insel. Das 575 Quadratmeter große Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen in verschiedenen Gartenräumen. Das gesamte Grundstück inklusive Haus, Küche, Kamin und zwei Gartenhäusern wird für einen Preis von 798.000 Euro

provisionsfrei verkauft. Das Haus ist ab Januar 2025 bzw. nach Vereinbarung verfügbar. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Objektes.

Ausstattung

- durchdachter Grundriss mit großzügigen Lichtverhältnissen
- überdachte Terrasse zu 3/4 um das Haus in Idealausrichtung
- 3x3 m Pavillion
- Vordach im Eingangsbereich und tw. über der gesamten Terrasse, gleichzeitig ein hervorragender Sonnen- und Regenschutz
- helle, lichtdurchflutete Zimmer mit großen Fensterflächen im gesamten Haus, davon im Erdgeschoss 9 doppelflügelige Terrassentüren
- einbruchhemmende Sicherheitsverglasung und rundum Pilzkopfverriegelung
- Terrassentüren und Hauseingang in überdurchschnittlicher Höhe (2,30m), Eingangstür mit Mehrfachverriegelung
- hochwertige Fliesen, Laminat, Teppichbelag in den Räumen
- modernes Badezimmer mit hochwertigen Materialien (Rainshower, Wannenbad, separater Platz für Waschmaschine und Trockner)
- individuelle Maß-Einbauküche inkl. Marken-Elektrogeräten von Küppersbusch, Echtholzblenden (Pinie), Kücheninsel mit Tresen, Spüle, Geschirrspüler
- großzügige Vorratskammer in der Küche
- viertürige Kühlschrank-Gefrierkombination mit Wasseranschluss, Wasserfilteranlage und Ice Maker
- Kamin (amerikanischer Stil) im Wohnzimmer mit Aussenluftzufuhr, auflagenfrei, keine Nachrüstung erforderlich
- Echtholztreppe
- Zimmerhöhe im EG und OG (beides Vollgeschosse) 2,60m
- großzügige Galerie im OG
- Dachboden als Abstellraum nutzbar
- Betondecke und Trittschalldämmung, Wände aussen und innen massiv
- separater Wasseranschluss und Zähler für den Garten

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Heizungsanlage jährlich gewartet (Nachweise vorhanden)

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

- Vorderhaus an asphaltierter Anliegerwohnstrasse mit ausreichend freien Parkmöglichkeiten
- DSL Anschluss bis max Geschwindigkeit vorhanden (z.Z. Telekom)
- Platz für spätere Nachrüstung mit einer Wärmepumpenanlage ist vorhanden
- durch die perfekte Südausrichtung der Dächer und Vordächer kann bei Wunsch problemlos eine PV Anlage installiert werden
- verschiedene Kindergärten und Grundschule sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- weiterführende Schulen sind mit dem Rad oder mit der bequemen S-Bahn- Anbindung erreichbar
- diverse Arztpraxen und Apotheken befinden sich in der Nähe
- das Heliosklinikum ist in wenigen Fahrminuten erreichbar
- verschiedene Sportmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden (Squash, asiatischer Kampfsport, Schwimmhalle in Buch, Tennis, Leichtathletik und

Fußball in Buch (SV Buch) und Blankenburg

- in der Nähe (fußläufig) befinden sich Supermärkte (REWE, Lidl, Netto,Aldi, dm) sowie Imbisse, Obst- und Gemüsestände, Bäckereiketten, Frisöre, Kosmetik, Physiotherapie u.v.m.
 - ÖPNV: S-Bahn S2, zu der Sie zu Fuß in 12min gelangen,bringt Sie in 20 min zum Potsdamer Platz, Friedrichstrasse, in 10 min zum Gesundbrunnen (und
- von dort mit dem FEX zum Airport BER) oder nach Pankow bzw. ins brandenburgische Bernau
- die Buslinien 150 und 158 sind in 8min Gehweg erreichbar und bringen Sie nach Buch oder in die Innenstadt
 - der Autobahnzubringer A114 mit Anbindung an die nördliche A10 ist 10 Fahrminuten entfernt, weit genug um keinen Verkehrslärm zu haben aber nah genug, um schnell Richtung Brandenburg, Mecklenburg oder Ostsee

unterwegs zu sein

- das Naturschutzgebiet Karower Teiche, Neue Wiesen und der Pankeadweg mit Anbindung bis nach Usedom sind in der Nähe
- der Gorinsee ist bequem mit dem Rad (10km durch den Bucher Forst)) oder dem Auto anzufahren

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

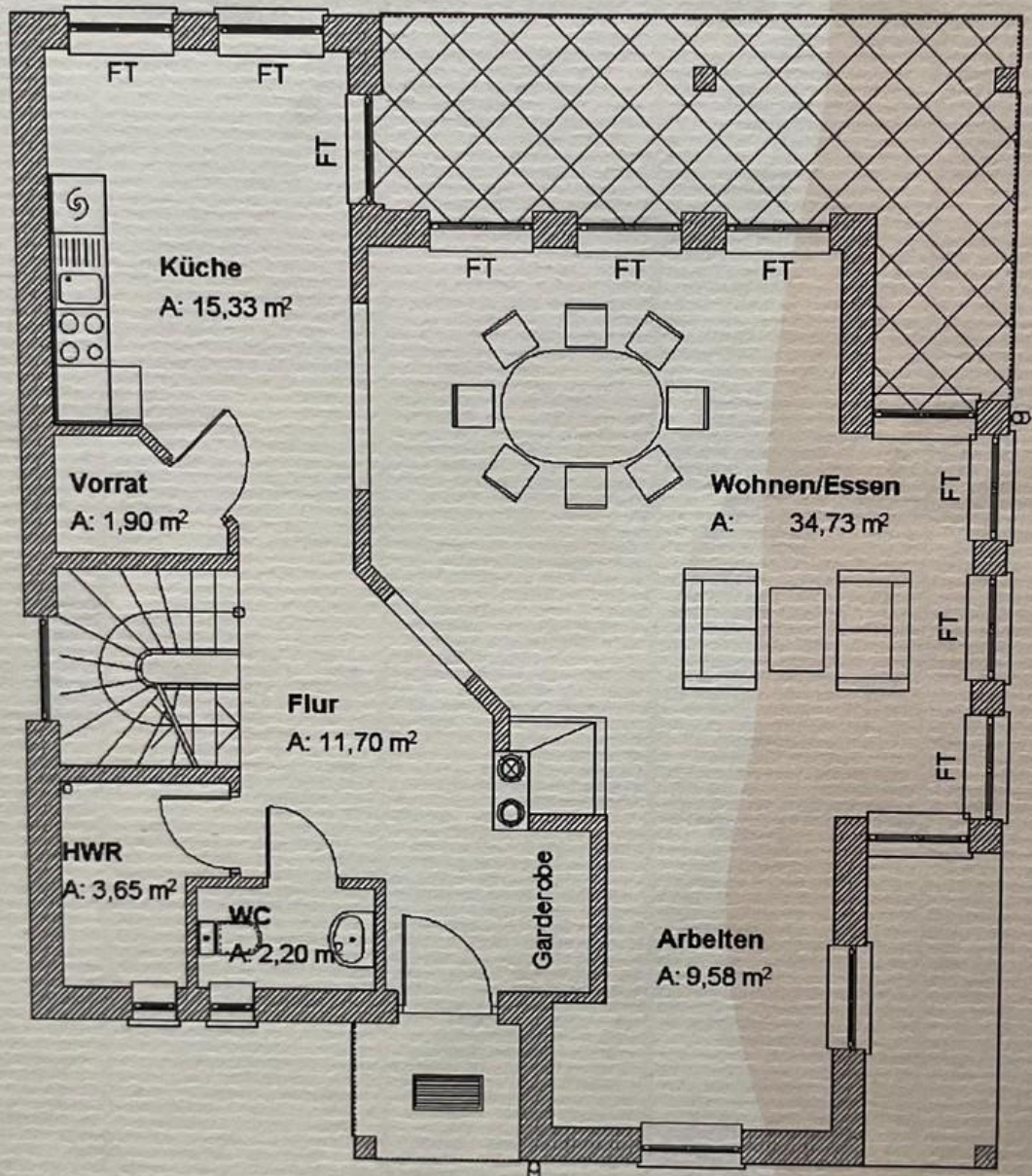


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss

