

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Luxuriöses Wohnhaus, Whirlpool, Schwimmbad, Sauna, Fahrstuhl



Objekt-Nr. OM-316200

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.529.000 €**

Ansprechpartner:
Eigentümer

12347 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1946 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 661,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 221,27 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 25,60 m ² | Stellplätze | 4 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Traumhaus

Die Oase an der Grenze von Britz zu Tempelhof, inmitten ruhiger Einfamilienhäuser bietet

- ein 221 m² großes Haus mit 6 Zimmern
- großen grünen Garten (u.a. Hochbeete)
- beheizten Pool
- Außen-Whirlpool, ganzjährig nutzbar
- einem Sauna-Haus mit vollwertigem Bad und
- einer Garage mit elektrischem Tor

Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Der ursprüngliche 2-Etagen-Bau aus dem Jahre 1946 wurde 2004 um ein Dachgeschoss erweitert und vollständig neu aufgebaut.

Der knapp 50qm große Anbau stellt das heutige Wohnzimmer dar, an dieses schließt sich der 24qm große, beheizbare Wintergarten. Von hier aus geht es in den Garten mit Whirlpool und beheizbarem Schwimmbad.

Auf der Dachfläche des Anbaus ist in der 1. Etage des Hauses eine große Terrasse entstanden.

Wohnräume, wie Küche, Wohnzimmer mit Kamin, ein Zimmer und ein Gäste-WC befinden im Erdgeschoss.

Das 1. OG wird sowohl über eine Innentreppe als auch über einen Fahrstuhl erschlossen. Dies gilt auch für das 2.OG, welches man über das Treppenhaus oder einen zweiten Lift erreicht. Damit ist die Ausstattung des Hauses auch absolut seniorengerecht.

Das 1. OG bietet zwei (Schlaf)zimmer sowie einen kleinen (Sport-)Raum mit Zugang auf die große Süd-West-Terrasse. Ein großes Tageslicht-Vollbad mit Dusche, Waschtisch und Badewanne komplettiert diese Etage.

Im 2. OG befindet sich ein sehr großer heller Raum, der zur Gartenseite fast komplett und bodentief verglast ist und zur Straßenseite ein breites Fensterband hat. Ein modernes Duschbad sowie eine großzügige Ankleide (mit Fahrstuhl) komplettieren das oberste Stockwerk.

Der große wettergeschützte Wintergarten vor dem Garten verfügt neben einer Glas-Überdachung über eine elektrische Markise.

In der Garage befindet sich neben der Werkbank und Schwerlastregalen u.a. die Pool-Technik. Auf der Garage die Wärmepumpe für den Pool, der somit ganzjährig nutzbar ist.

Ein Baumhaus lässt Kinderaugen strahlen !

Das Saunahaus hat neben der Sauna einen Ruheraum, ein Duschbad sowie ein separates WC. Desweiteren ist in diesem Holzgebäude ein Kaminholz-Abteil untergebracht.

Ausstattung

Grundstück, ca. 661qm

I. Garten (in Klammern Jahr der Anschaffung):

Automatisierte Bewässerung, auch für die Hochbeet-Landschaft (2023)

Automatisierter Rasenschnitt (2019)

Regenwasser-Reservoir (2024)

Swimmingpool (8,40m * 4,20m * 1,40m), ganzjährig nutzbar mit hydraulischem Dach (2019).
Poolwassertemperatur (26-28 Grad) durch Wärmepumpe (2019)

Whirlpool (2024)

Baumhaus

Gartenhaus mit Sauna, Ruheraum, Dusche und Extra-WC

Brennholz-Abteil für offenen Kamin

II. Garage

Auf dem Dach: Photovoltaik-Module und Wärmepumpe (2019/2023)

„Tankstelle“ für E-Autos (2021)

Für Swimmingpool: Pumpe, Filter und Salzanlage (2021)

III. Gebäude

a) Keller

Brennstoffzelle (Vitovalor von Viessmann), durch Erdgas gespeist, produziert neben Heizung und Warmwasser, mehr als 3.000 kw Strom p.a. (2019) !

b) Erdgeschoss

Wohnzimmer, knapp 50qm mit offenem Kamin und Ausgang in den Wintergarten (24qm
>2020<)

Einbauküche (ca. 60.000 Euro von 2019), u.a. mit 90cm-Induktionsfeld (2024), zwei
Kühlschränke, Granitflächen

1 weiteres (Schlaf-)zimmer (Fahrstuhl, 2023)

Gäste-WC

Eingangsdiele

c) 1. Obergeschoss

2 Zimmer (jeweils mit Fahrstuhl, 2023)

Wannenbad + Dusche, mit handgemalten italienischen Fliesen

Kleines (Sport-)zimmer, Ausgang auf die

Terrasse (ca. 40qm) mit 2 Photovoltaikmodulen (2024)

d) 2. Obergeschoss

Großes Wohn-/Schlafzimmer mit bodentiefer Panoramaverglasung zum Garten

Ankleidezimmer mit Lift

Duschbad

AirCondition

IV. Allgemeines

Neue Fenster, überwiegend 3 fach, 1 * schallisoliert

Alle Fenster mit elektrischen Rollläden

Alarmanlage

Elektrisches Zufahrtstor

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Energieausweis aus 10/24 liegt vor, Einsichtnahme bei Besichtigung

Anfragen bitte an office2@gmx.de

Wir sind private (keine gewerblichen) Verkäufer und antworten sofort

Lage

Im Zentrum des Britzer Gartens befindet sich ein fast 10 Hektar großer See, der zwischen Hügeln und Wiesen eingebettet ist. In den Ausläufern dieser schwungvoll gestalteten Landschaft liegen Blumenhaine, Kunst-Installationen, architektonisch aufwendige Gastronomiebetriebe und andere Sehenswürdigkeiten. Unser Haus liegt in einer Park-Entfernung von 5 Gehminuten, direkt an der Grenze zu Berlin Tempelhof, ruhig und doch zentral.

Die Buslinien 181 und 282 bringen Sie schnell zu den U-Bahnstationen Alt-Mariendorf oder Westphalweg.

Fußläufig befinden sich Supermärkte und Schulen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 104,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Outdoor-Whirlpool

Exposé - Galerie



Pool offen



Saunahaus mit Ruheraum, Dusche & WC

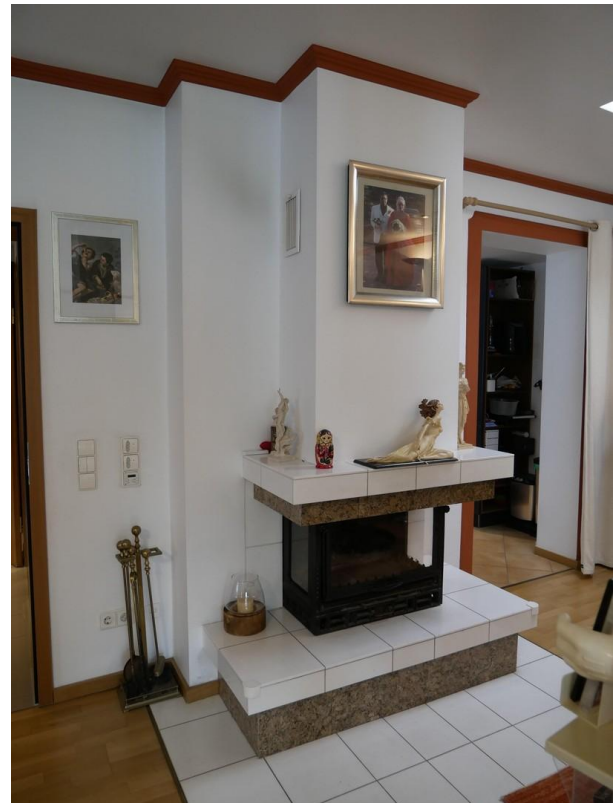
Exposé - Galerie



Wintergarten



Blick in den Wintergarten



Kamin im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kochinsel



Essen und Wohnen

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Fahrstuhl 2. OG



Zimmer 1 im EG

Exposé - Galerie

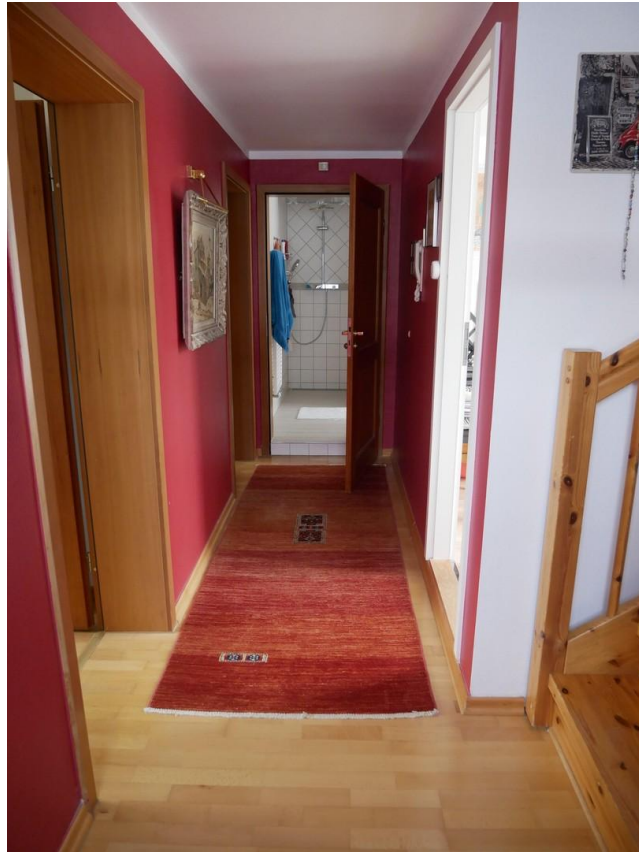


Küche



Wohnen und Essen

Exposé - Galerie



Flur im 1. OG



Zimmer 2 im 1.OG mit Lift

Exposé - Galerie



Zimmer 3 im 1. OG



Zimmer 3 im 1. OG

Exposé - Galerie



Fahrstuhl kommt an



Dusche im 1. OG

Exposé - Galerie



Wannenbad im 1. OG



Zimmer, 1. OG, Terrassezugang



Terrasse im 1. OG

Exposé - Galerie



Ankleide 2. OG



Wohnen/Schlafen 2. OG

Exposé - Galerie



Großer Raum 2. OG



Fensterfront zum Garten, 2. OG

Exposé - Galerie



Duschbad 2. OG



Pool geöffnet

Exposé - Galerie



Saunahaus



Baumhaus

Exposé - Galerie



Brennstoffzelle Keller



Brennstoffzelle Vitovalor

Exposé - Galerie

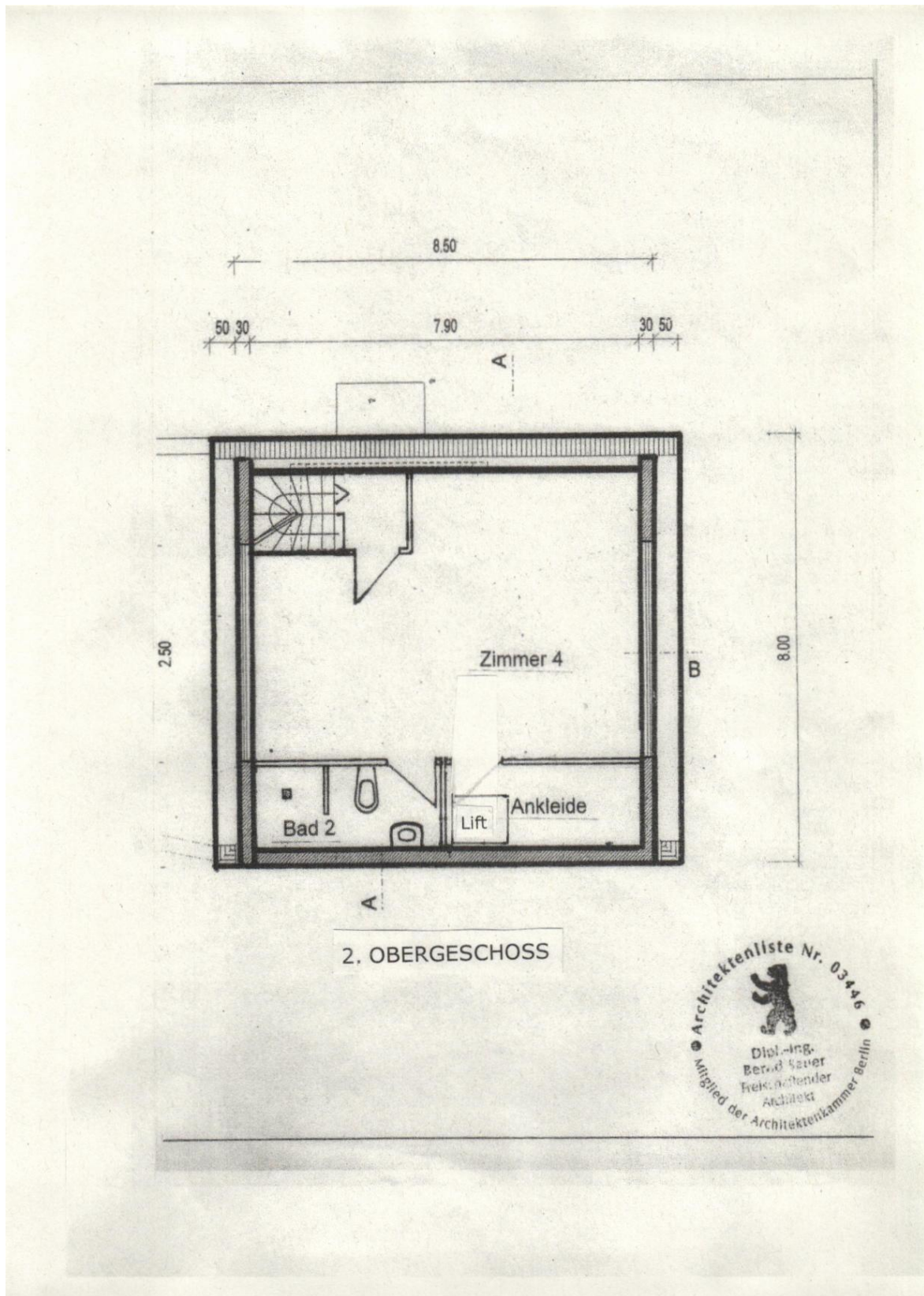


Wärmepumpe

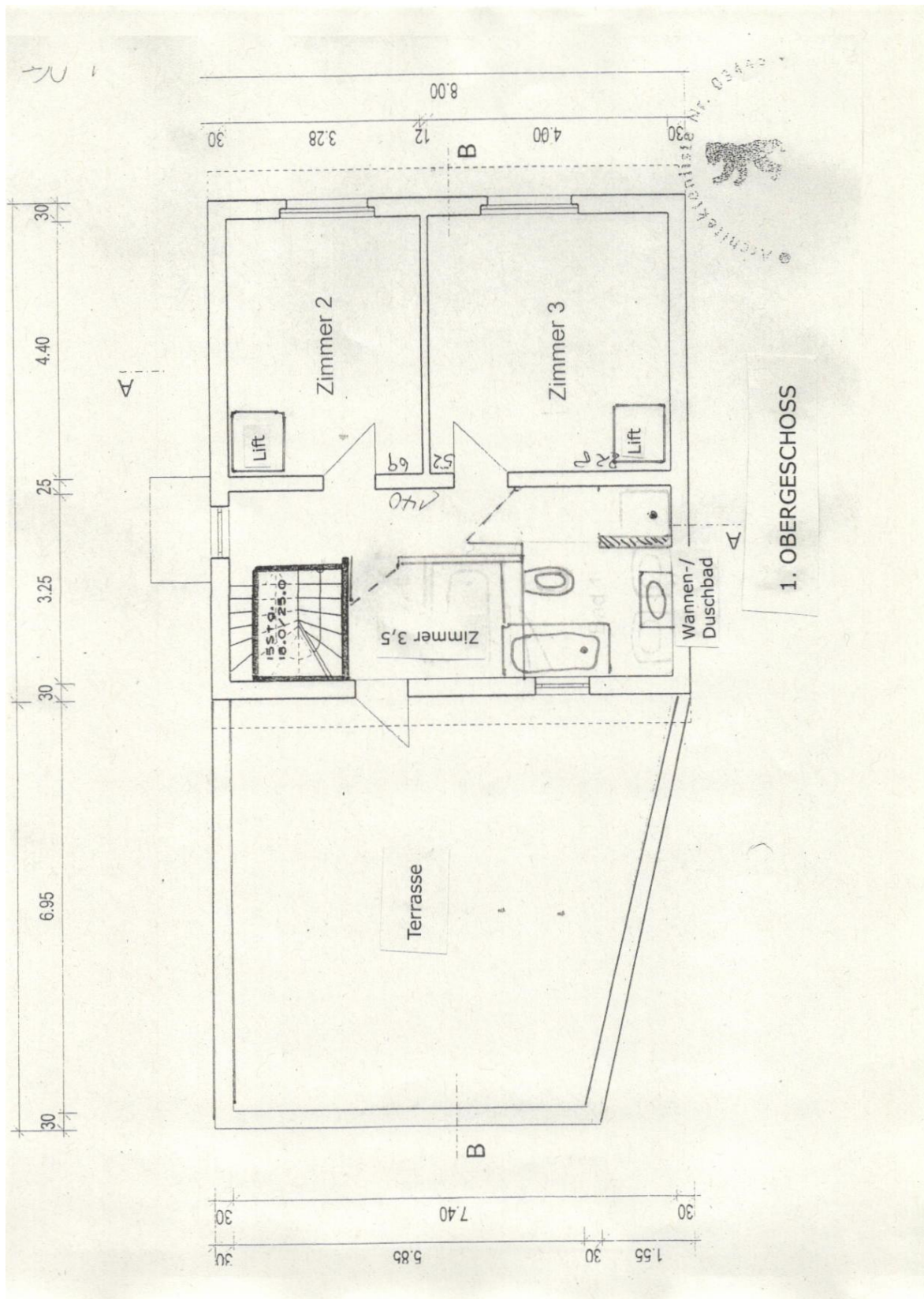


AirCondition

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

