

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Luxuriöses Wohnhaus, Whirlpool, Schwimmbad, Sauna, Fahrstuhl**



Objekt-Nr. **OM-316200**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.349.000 €**

Ansprechpartner:  
Eigentümer  
Telefon: 0163 7051450  
Mobil: 0157 39596696

12347 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1946	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	661,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	221,27 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	25,60 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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.

Energieausweis aus 10/24 liegt vor, Einsichtnahme bei Besichtigung

Anfragen bitte an [office2@gmx.de](mailto:office2@gmx.de) oder [sabinemosler@online.ms](mailto:sabinemosler@online.ms) oder

telefonisch: +49 157 39.59.66.96 oder +49 163.705.14.50 (jeweils auch WhatsApp)

Wir sind private (keine gewerblichen) Verkäufer und antworten sofort

# 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](mailto:office2@gmx.de) oder [sabinemosler@online.ms](mailto:sabinemosler@online.ms) oder

telefonisch: +49 157 39.59.66.96 oder +49 163.705.14.50 (jeweils auch WhatsApp)

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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Outdoor-Whirlpool



# Exposé - Galerie



Pool offen



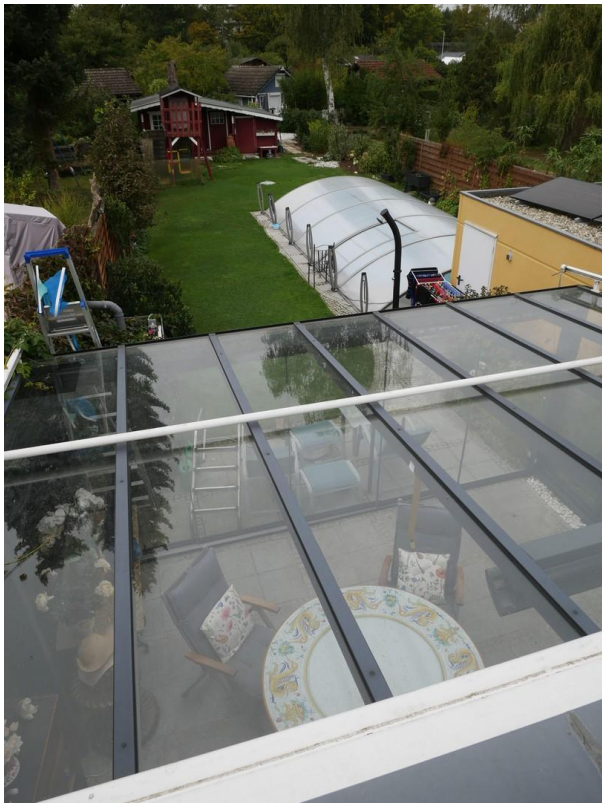
Saunahaus mit Ruheraum, Dusche & WC



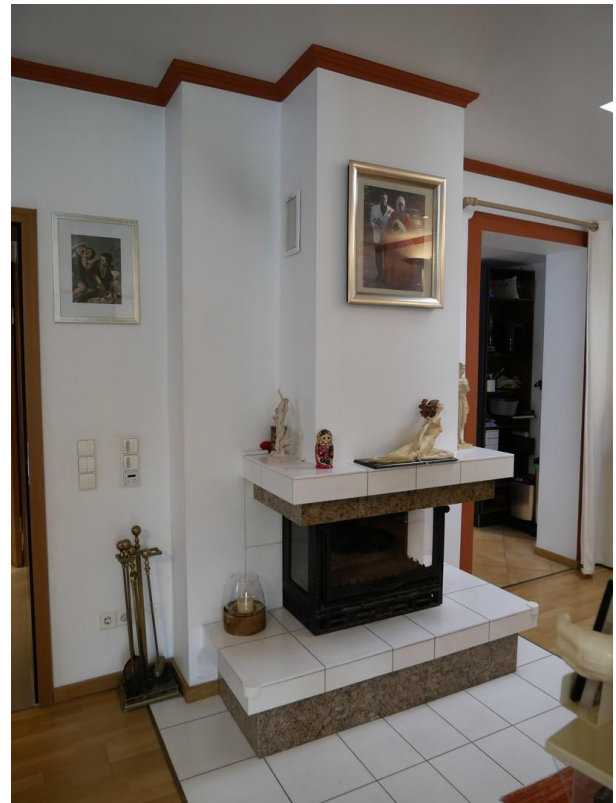
# Exposé - Galerie



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



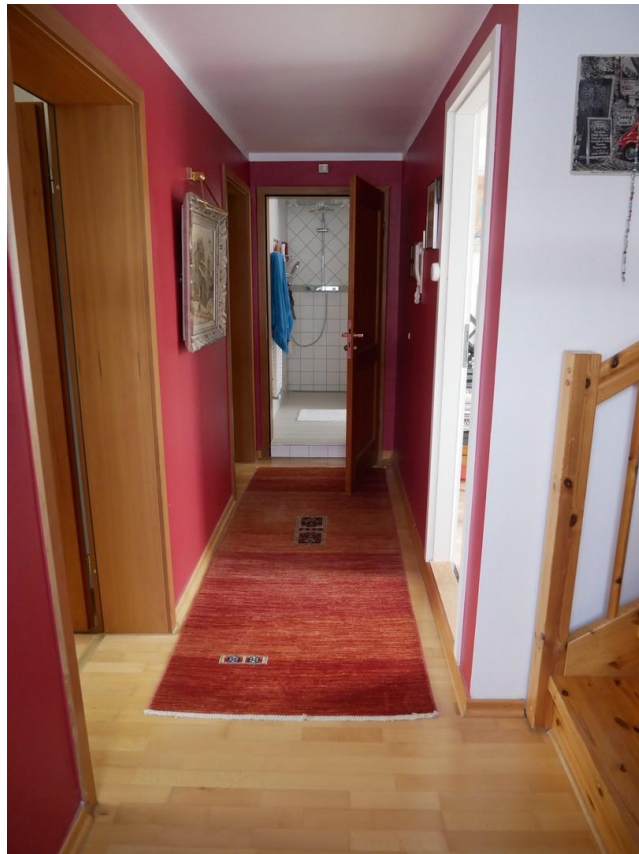
Küche



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



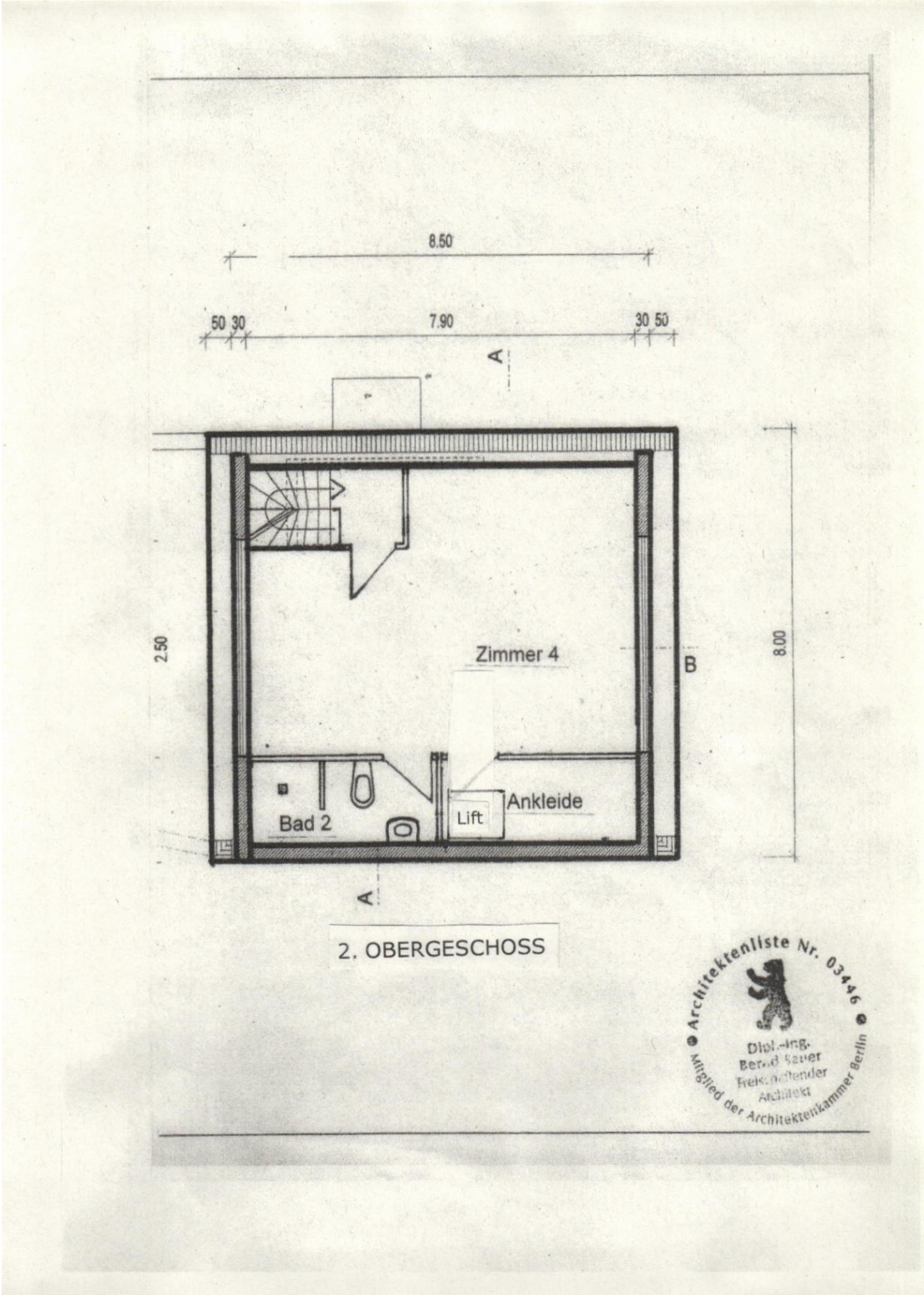
Wärmepumpe



AirCondition



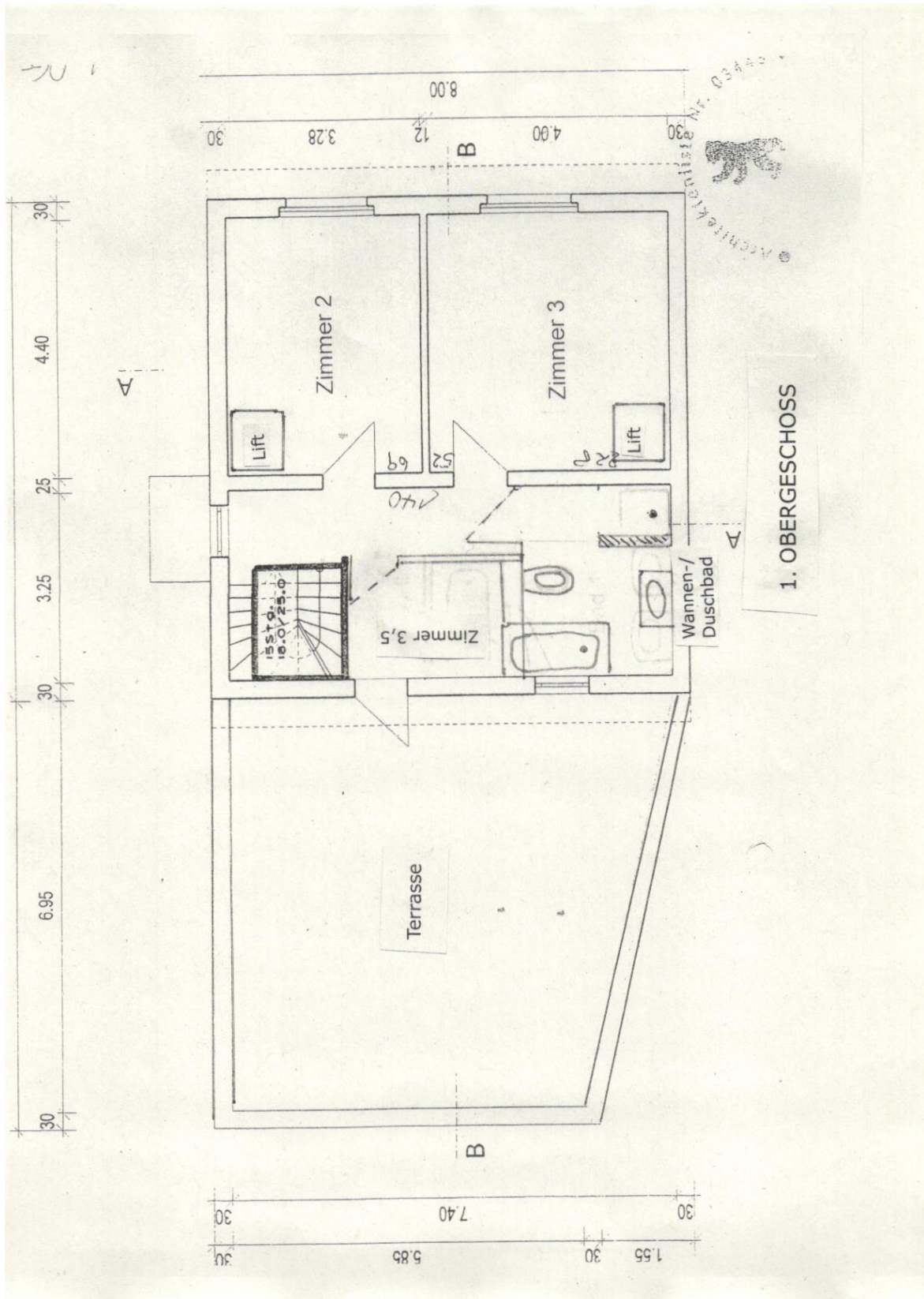
# Exposé - Grundrisse



2. OBERGESCHOSS

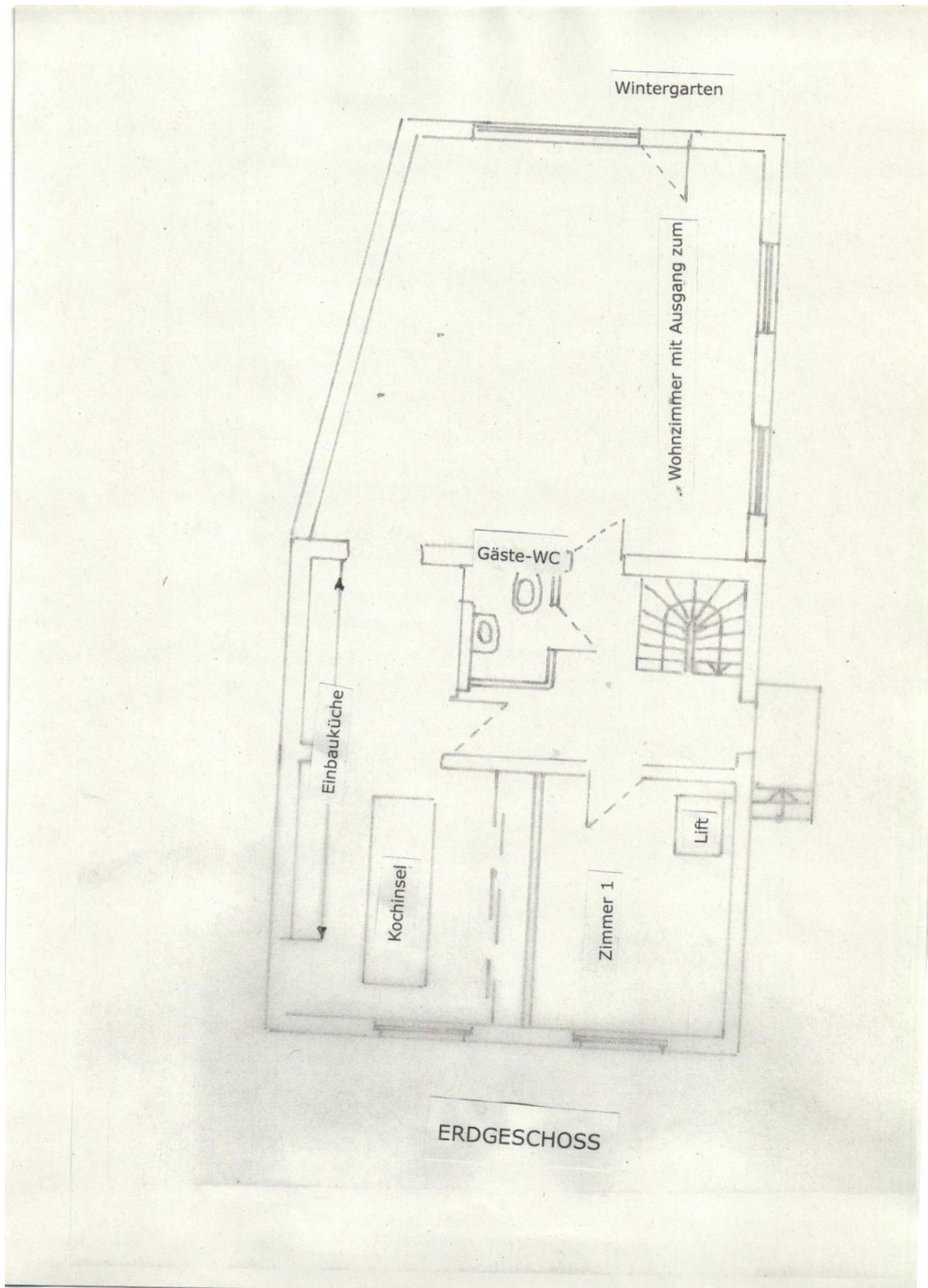


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächenberechnung

## Wohnflächen Berechnung      Walnußweg 22 in 12347 Berlin

Erdgeschoss	Raum	QM	Übertrag
	Wohnzimmer	45,96	45,96
	Küche	27,85	73,81
	Zimmer 1	14,43	88,24
	Gäste-WC	1,47	89,71
	Flur	8,9	98,61
<b>1. Etage</b>	Treppenauge (50% von 3qm)	1,5	100,11
	Flur	4,79	104,9
	Bad	11,16	116,06
	Halbes Zimmer	4,51	120,57
	Zimmer 2	14,43	135
	Zimmer 3	17,6	152,6
<b>2. Etage</b>	Treppenauge (50% von 3qm)	1,5	154,1
	Ankleidezimmer	2,95	157,05
	Bad	3,25	160,3
	Hauptraum	35,94	196,24
	Eingang	1,8	198,04
<b>Sonstige Flächen</b>	Terrasse im 1. Stock 25% von 45qm	11,25	209,29
	Wintergarten 50% von 24qm	12	<b>221,29</b>
<b>Saunahaus</b>	6,40m*4m	24	24
<b>Garage</b>	6,10m*4,60m	28	28
<b>Schwimmbad</b>	8,40*4,20	35,28	35,28
	8,40*4,20*1,50	52,92cbm	
<b>Whirlpool</b>	2,07m*1,70m	3,52	3,52