

# Exposé

## Reihenendhaus in Berlin

**Tolles Terrassenhaus in Tegel - direkt am Wald, nah am Wasser, TXL - Urban Tech**



Objekt-Nr. OM-317204

**Reihenendhaus**

Verkauf: **559.000 €**

13507 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	302,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses individuell gestaltete, außergewöhnliche Terrassenhaus (Reihenendhaus) ist Teil eines 8- Parteien Ensembles gleicher Bauart.

Der Grundriss ist ideal für Paare oder kleine Familien

Das Wohnen im Grünen, inmitten der Stadt, erhält hier in Tegel-Süd eine wahrhaftige Bedeutung.

Es handelt sich um ein Reihenendhaus mit Eigentumsgrundstück

und ist bezugsfertig.

Wohnfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: zusätzlich ca. 60 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: Insgesamt = 302,5 m<sup>2</sup>

205 m<sup>2</sup> separates Eigentum

+ 1/8 Anteil an 780m<sup>2</sup> Gemeinschaftseigentum = 97,5 m<sup>2</sup>

Gesamtanzahl Etagen: 3

Bauweise: massiv - mit nachträglicher Dämmung gemäß EnEV 2002

Dachform: Flachdach

Anzahl Zimmer: 4

Anzahl Schlafzimmer: 2 (bzw. 3 durch zusätzl. Trockenbau möglich)

Anzahl Badezimmer: 2

Küche unmöbliert

+ Büro

+ Studio im 2.OG

+ Terrasse 10 m<sup>2</sup>/ Balkon 14 m<sup>2</sup>/ Dachterrasse 29 m<sup>2</sup>: insgesamt 53 m<sup>2</sup>

+ 2x Garten

+ Stellplätze: 1 direkt seitlich am Haus

Baujahr: 1976 mit fortwährender Modernisierung

Fenster: Iso-Glas (Kunststoff/ Metall und tw. Holz) - abschließbar

Rolläden: überwiegend elektrisch, programmierbar

Böden: Parkett, Kork, Fliesen

Heizungsart: Öl -Zentralheizung

Warmwasserbereitung: moderne elektronische Durchlauferhitzer

Energiebedarf 119,4 kWh (m<sup>2</sup> a) - aktueller Energiepass vorhanden

Stellplätze: 1 Freiplatz

In den letzten 10 Jahren wurden ca. 60.000,- für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet

## Ausstattung

Modernisierungsfantasien:

Laut Auskunft des Bundesamtes für Wirtschaft und Umwelt kann die Heizung solange betrieben werden, bis sie defekt ist, d.h. aufgrund fehlender Bauteile nicht mehr repariert werden kann. (längstens bis 2043)

Sollte nach dem Erwerb eine Wärmepumpe geplant sein, kann diese mit einem Eigenanteil von ca. 12.000,- erworben werden- (bei 50 %+20% Förderung bis 2028)

Wird das Dach (25m<sup>2</sup>) zusätzlich gedämmt, ist mit einem Eigenanteil von ca. 8000,- bei 30% Förderung zu rechnen.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Kurzbeschreibung:

Dieses Terrassenhaus befindet sich in sehr guter Wohnlage

mit ruhiger Süd-/Westausrichtung direkt am Waldrand (Jungfernheide Forst).

Zum Tegeler See sind es nur 600m, zum Flughafensee 1100m

jeweils direkt durch den Wald,

Wassersport, Segelclub, Angelclub etc. sind fußläufig erreichbar

Zum geplanten neuen Technologiepark Berlin TXL - The Urban Tech Republic sind es 2,5 km ebenfalls durch den Wald.

Im Nordwesten Berlins befindet sich das idyllische Tegel-Süd, ein Ortsteil des Bezirks Reinickendorf. Südlich der Bernauer Straße erstreckt sich hier die Siedlung "Waldidyll" mit seinen attraktiven Grundstücken und den unterschiedlichsten kleinen und großen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die angebotene Immobilie befindet sich genau hier.

Die Wohnlage ist als äußerst attraktiv zu bezeichnen:

Spaziergänge im fußläufig angrenzenden Waldgebiet, Flanieren entlang des Tegeler Sees, Baden in Tegeler und Flughafensee, Wassersportmöglichkeiten,

die in wenigen Minuten zu erreichende U-Bahn- und Autobahnanbindung,

die fast vor der Tür liegenden Bus- und Straßenverbindungen (150m) nach Tegel/Wittenau oder nach Spandau.

Einkaufsmöglichkeiten im Edeka-Markt oder ca. 2km entfernt das Einkaufszentrum "Hallen am Borsigturm" sowie die Tegeler Fußgängerzonen mit der neuen Markthalle.....eigentlich jeder findet hier wonach das Herz begehrt.

Vor allem auch für Familien zeichnen sich Tegel-Süd und die nahe Umgebung als idealer Standort aus.

Neben mehreren Kitas finden sich auch zwei Grundschulen nebst angeschlossener Hortbetreuung in fußläufiger Entfernung.

Durch den im Vergleich nur sehr geringen Verkehr auf den kleinen Nebenstraßen der Siedlung, können die Kinder hier noch vertrauensvoll alleine zur Schule gehen. Weiterführende Schulen diverser Ausrichtungen sind darüber hinaus mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (in 150m) ebenfalls problemlos zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Seitansicht

# Exposé - Galerie



Garten vor dem Haus



EG: Treppenhaus

# Exposé - Galerie



EG: Wohn/Esszimmer



EG: Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG: ggf. 3. Schlafzimmer möglich



EG: Küche



EG: Küche

# Exposé - Galerie



EG:Tageslicht-Duschbad



EG:Tageslicht-Duschbad



# Exposé - Galerie



1.OG: Treppenhaus



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



1.OG: Büro/ ggf. Schlafen



1.OG: Tageslicht-Wannenbad

# Exposé - Galerie



1.OG Tageslicht-Wannenbad



1.OG: Schlafzimmer 1,

# Exposé - Galerie



1.OG: Schlafzimmer 2,



1.OG: Terrasse

# Exposé - Galerie



1.OG: Die Stangen sind heizbar



2.OG: Dachstudio



2.OG: Dachstudio

# Exposé - Galerie



2. OG: Dach-Terrasse



2. OG: Dach-Terrasse 29 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



2. OG: Dach-Terrasse



Blick vom 2.OG

# Exposé - Galerie



Garten vor Wohnraum



UG: Flur



# Exposé - Galerie



UG: Hobbykeller



UG: Werkstattkeller



UG: Heizung

# Exposé - Galerie



UG: Vorratskeller

# Exposé - Grundrisse



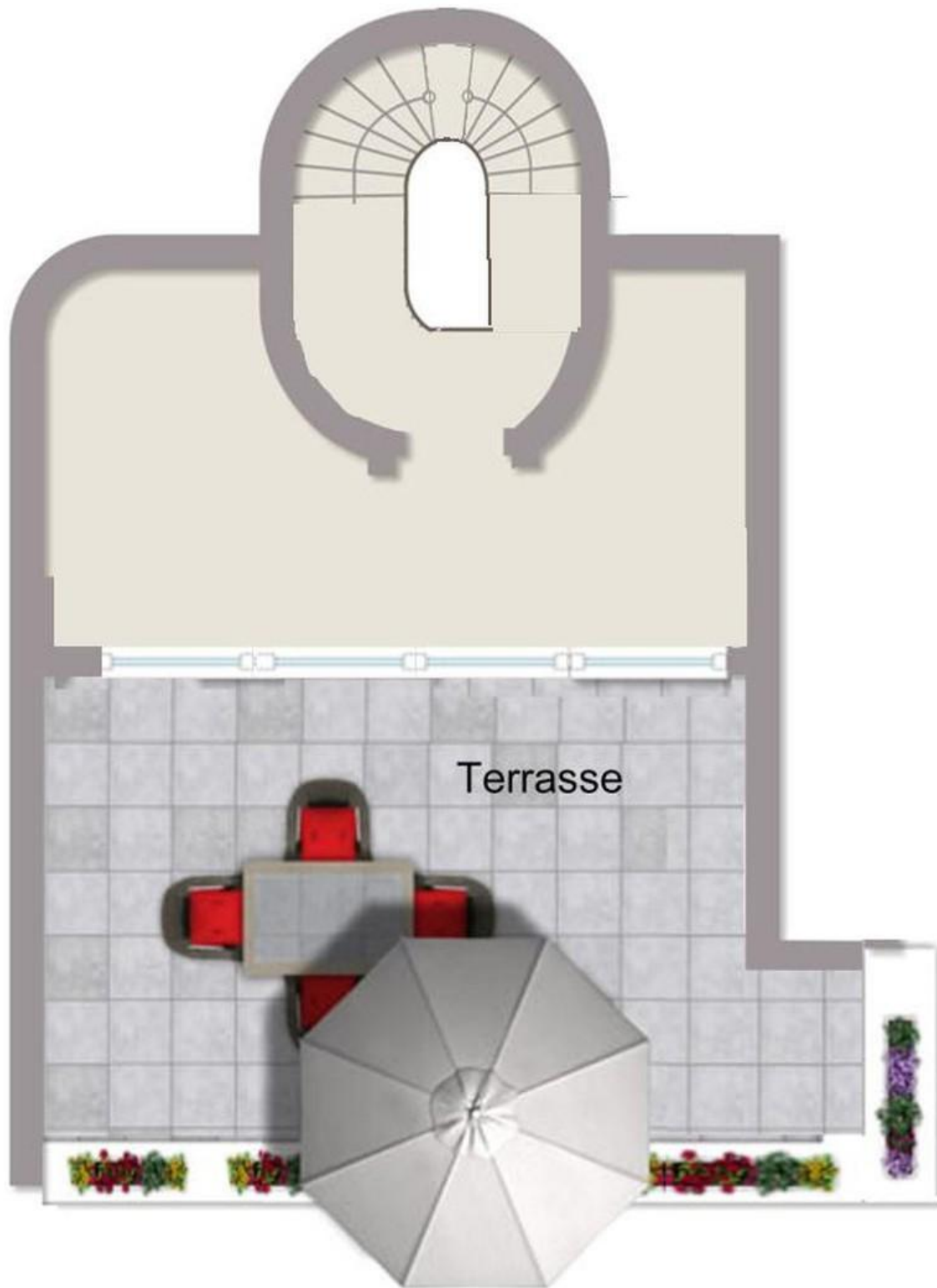
EG

# Exposé - Grundrisse



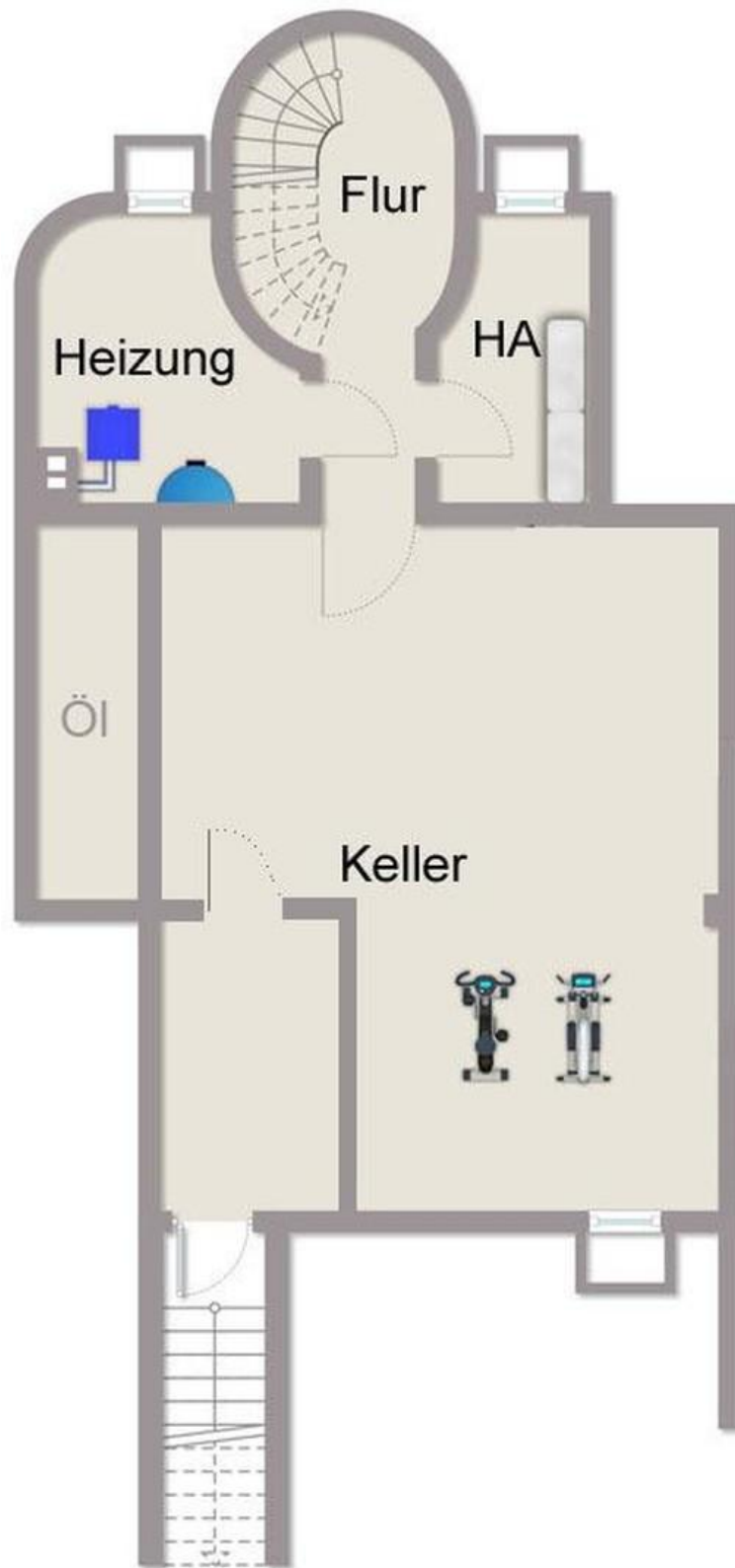
1.OG

# Exposé - Grundrisse



2.OG

# Exposé - Grundrisse



Keller