

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Großes EFH Kladow mit Potential: 7 Zimmer Seenähe  
großes Grundstück teilbar für 2 Doppelhaushälften**



Objekt-Nr. OM-317645

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Hoffmann

14089 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	972,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf:

Freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise auf rechteckigem Grundstück (972 qm) in Süd-West-Ausrichtung in Seenähe. Das Grundstück ist durch Hecken und alten Baumbestand an drei Seiten absolut blickgeschützt.

Zulässig und denkbar ist lt. Auskunft des Bauamts Spandau auch eine Teilung des Grundstücks und die Bebauung mit einem Doppelhaus.

Erbaut 1963, weitere Räume angebaut 1970 und 1974.

2 Terrassen.

Das Dach wurde 1991 hochwertig mit glasierten Dachpfannen neu gedeckt und ist asbestfrei.

1 Garage plus 1 Stellplatz auf dem Grundstück, zusätzlich 4 exklusive Parkmöglichkeiten auf dem Bürgersteig davor.

EG: 7 Zimmer

DG: 2 Nebenräume mit Flur und weiterer Ausbaureserve

Keller: teilunterkellert (3 Räume)

Das Haus bietet auch großes Potential für Veränderungen, da die meisten Wände nicht-tragend sind. Baupläne des jetzigen Hauses sind vorhanden.

## Ausstattung

EG: Windfang, Flur, 7 Zimmer, davon 2 Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer o.ä..

Sowohl von diesem Zimmer als auch einem Wohnzimmer gelangt man auf die Terrassen.

1 Wannenbad mit WC, 1 Duschbad mit WC

Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage und zum Keller.

Alle Räume sind entweder mit Parkett oder Fliesen ausgestattet.

Auf Wunsch kann die Einbauküche verbleiben.

Keller: 3 Räume: Heizungsraum (Einbau eines Gas-Brennwertkessels 2014, regelmäßige Wartung ist erfolgt.), Lagerraum und Partykeller

DG: 2 große Räume ausgebaut mit Parkett und Dachschrägen, Verbindungsflur, zusätzlich noch erhebliche Ausbaureserve vorhanden

Auf dem Grundstück befindet sich noch die vor Anschluss an die Kanalisation genutzte Sickergrube - diese kann als Zisterne umfunktioniert werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Absolut ruhige Süd-West-Lage am Ende einer Sackgasse mit breitem Bürgersteig zur Alleinnutzung.

Alter Baumbestand.

Bushaltestelle ist in 250 m Entfernung, direkte Verbindung zum Bahnhof Spandau und Bahnhof Zoo.

Ortszentrum von Kladow ist 2 km entfernt.

Öffentliche Badestellen Groß-Glienicker See und Sakrower See in jeweils 800m.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	443,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Blick vom Garten Richtung Haus

# Exposé - Galerie



Vorgarten und Vorderseite



großes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



kleineres Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur Blickrichtung Wohnzimmer



Dachboden über Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

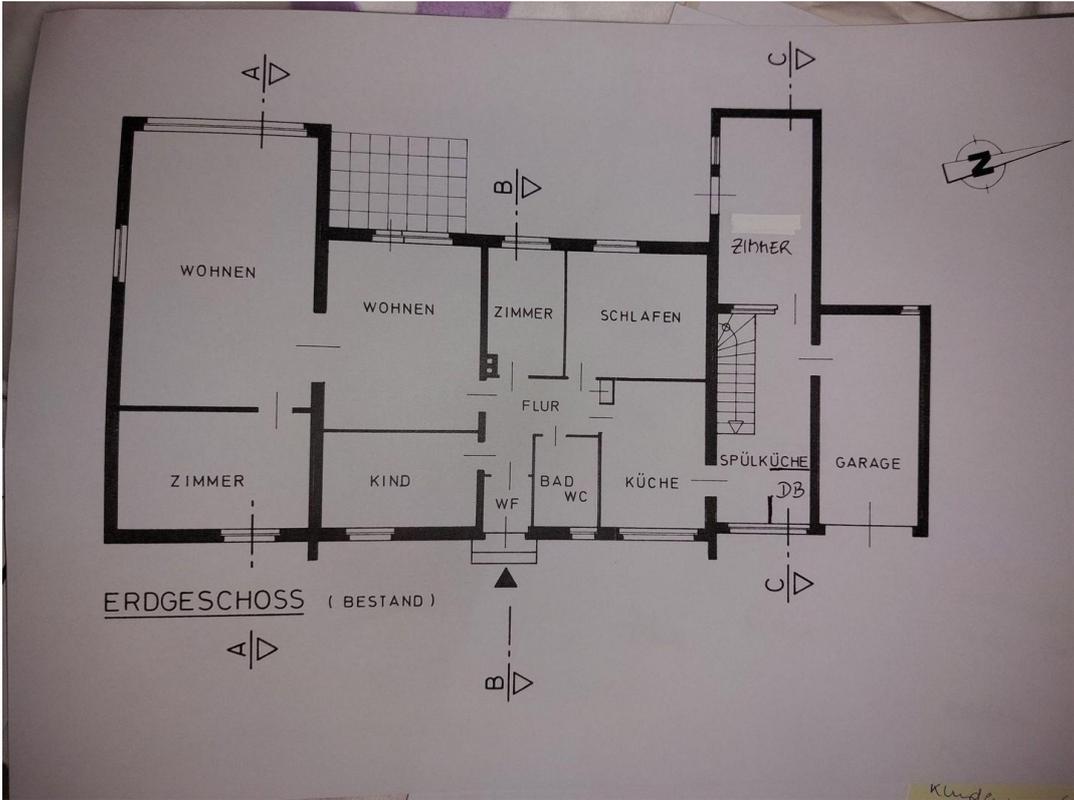


Blick von Terrasse in Garten



Blick vom Garten Richtung Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss des Hauses