

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Freistehendes EFH mit 3,5 Zimmern, Kamin und großem Garten in ruhiger Lage Rosenthal



Objekt-Nr. **OM-318224**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniela Kalcklösch

13158 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	532,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,50	Garagen	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Grundstück handelt sich um ein Rechteck von 532 qm.

Das Haus ist im hinteren Teil des Grundstücks gelegen. Auf einer Wohnfläche von etwa 100 qm sind die Räume sämtlich barrierefrei im Erdgeschoss gelegen.

Der Eingangsflur führt in den halb-offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich. Die Fußböden von Flur, Küche und Essecke sind gefliest. Vom Wohnbereich aus erreicht man einerseits das geräumige Kinderzimmer und andererseits einen Ankleideflur, von dem Bad und Schlafzimmer abzweigen. Wohn- und Kinderzimmer sind mit Kiefernböden ausgestattet. Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Handtuchheizung, einen Waschtisch und eine große Badewanne mit Dusche. Im Wohnzimmer befindet sich ein 2023 eingebauter Kamin, der wohlige Wärme verbreitet und für Einsparungen im Ölverbrauch genutzt werden kann und zudem die Anforderungen der Stufe II der BimSchV erfüllt.

Vom Eingangsflur gelangt man außerdem sowohl in das kleine WC-Bad als auch in den beheizbaren, lichtdurchfluteten Wintergarten. Von der Küche aus zum Wintergarten gibt es ein Fenster, welches als Durchreiche genutzt werden kann.

Vor dem Hauseingang befindet sich die großzügige gepflasterte Terrasse mit freiem Blick in den Garten. Hier können Sie entspannen, während die Kinder im Buddelkasten spielen. Der Garten besitzt eine Garage/Metallschuppen, ein Kleintiergehege und ein paar Spielmöglichkeiten für die Kleinen.

Eine außengelegene Metalltreppe an der Hausseite führt zum Dachboden, der einiges an zusätzlichem Stauraum bietet. Der Heizungsraum hinter dem Haus beherbergt die Heizungsanlage, Werkzeugregale sowie den Anschluss für die Waschmaschine. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Gruben. Ein Stellplatz fürs Auto befindet sich direkt am Eingang des Grundstücks.

Die Immobilie wurde inklusive Einbauküche geräumt und die Zimmer frisch gestrichen.

-2015: komplette Erneuerung der Elektrik, sowie Einbau doppelverglaster Kunststoffenster

-2018: Installation eines Brunnenanschlusses für kostenloses Gartenwasser

-2023: Einbau Kamin

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Es fallen keine Maklergebühren an.

## Lage

Der Berliner Bezirk Pankow ist ein Ort für Naturliebhaber. Sein Ortsteil Rosenthal ist ein besonders schöner Teil der grünen Lunge Berlins. Angrenzend an den Nordgraben findet man hier eine mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Flur.

Das Grundstück liegt in einer sehr ruhigen Siedlung, die über einen Rundweg erschlossen ist. Daher gibt es keinen Durchgangsverkehr.

Die Tram M1 ist fußläufig erreichbar. Sie verbindet Rosenthal mit dem Szeneviertel Prenzlauer Berg und dem Berliner Zentrum. Mit den Öffentlichen erreichen Sie den Berliner Hauptbahnhof in etwa 40 Minuten.

Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit in die Berliner Mitte etwa 20 Minuten. Den BER-Flughafen erreichen Sie in einer knappen Stunde (je nach Verkehrslage).

In Berlin Pankow finden sie zahlreiche Kindergärten, Grundschulen mit Hortbereich, sowie Oberschulen und Gymnasien.

Die gesundheitliche Versorgung wird durch eine hohe Zahl an Allgemein- und Fachärzten sowie Krankenhäusern im Bezirk und im Stadtgebiet gesichert. Für sportliche Betätigung gibt es vom Waldlauf auf eigene Faust, über Vereinssport bis zu Fitness-Studios alle Möglichkeiten, die man sich nur denken kann in gut erreichbarer Nähe.

In Pankow finden Sie Filialen aller großen Handelsketten, Baumärkte und Ladengeschäfte. Darüber hinaus bietet die Hauptstadt Berlin grenzenlose Shoppingmöglichkeiten.

Zugang über die Straße 52a, 13158 Berlin.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	242,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Eingangslur



# Exposé - Galerie



Eingangshalle



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



WC



WC

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Buddelkasten



Garten



# Exposé - Galerie



Frontansicht



Hausansicht rechts

# Exposé - Galerie



Weg am Haus rechts



Aufgang zum Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Öltankunterstand



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Blick hinterm Haus

# Exposé - Galerie



Blick hinterm Haus



Öltankunterstand

# Exposé - Galerie



Wintergarten links vom Haus



Weg zum Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse

