

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

**PROVISIONSFREI! Freistehend, ca. 450m²
Wohnnutzfläche , saniert, Garten, weiterem
Ausbaupotential!**



Objekt-Nr. OM-322502

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

12249 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	659,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	154,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	300,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem hier angebotenen Haus handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches 1974 in massiver Bauweise in Form eines Bungalows erbaut wurde. Das Haus ist voll unterkellert und hat eine Tiefgarage. 2022 wurde das komplette EG und größte Teile des bewohnbaren Kellers kernsaniert. Alte Elemente wie das Fischgräten-Parkett oder der Kamin wurden erhalten und mit einer modernen Sanierung kombiniert. Die Elektrik ist neu, die Wände sind gespachtelt und verputzt. Insbesondere das Erdgeschoss zeichnet sich durch die hohen Decken und die großzügige und lichtdurchflutete Raumaufteilung aus.

Das Erdgeschoss ist in die folgenden Räume aufgeteilt:

- Windfang mit Zugang zu Gäste-WC und großer Diele
- Große Diele mit 2 deckenhohen Einbauschränken sowie dem Zugang zum Schlaftrakt, dem Wohnzimmer (abgetrennt durch 2 schöne Schiebetüren), der Küche und dem Zugang zum Treppenhaus (Keller und Dachgeschoss). Das Treppenhaus wurde ebenfalls saniert ist durch eine Tür von der großen Diele abgetrennt.
- Sehr großes Wohnzimmer mit offenem Kamin, Echtholzparkett sowie Zugang zum Esszimmer und zur Süd-Terrasse. Durch die riesige Fensterfront gelangt sehr viel Licht ins Wohnzimmer.
- Die Wand vom Esszimmer zur Küche wurde entfernt, so dass ein großer Wohn-Essbereich entstanden ist. Der Essbereich hat auch das aufgearbeitet schöne Echtholzparkett. Die Küche ist mit hochwertigen großen Fliesen ausgestattet.
- Neue große Einbauküche in U-Form (Sachsenküchen) mit den neusten im Jahre 2022 zu kaufenden Miele-Küchengeräten (integrierter Dunstabzug, beleuchtete Spülmaschine mit Klopföffnung, Miele Backofen und Dampfgarer, per App steuerbar, etc.). Die Küche hat eine dunkle, sehr hochwertige Granitarbeitsplatte.
- Der Schlaftrakt besteht aus dem großen Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche, hochwertigem Waschtisch von StoneartDesign, großem beleuchteten Wandspiegel und Fliesen im gräulichen Betonlook. Das große Schlaf- und etwas kleinere Kinderzimmer wurde mit Landhausparkett verlegt.
- Alle Fenster (2fach verglast) sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

Der Keller ragt ca. 1,20m aus dem Erdreich heraus und ist eher eine Art Souterrain. Alle Räume haben größere Fenster, durch die viel Licht einfällt und sind beheizt (außer der Vorratsraum). Der Keller ist durch das Treppenhaus oder die Garage zu erreichen und in folgende Räume aufgeteilt:

- Über das Treppenhaus gelangen Sie in die große beheizte Kellerdiele von der alle anderen Räume abgehen
- Großer unbeheizter Vorratsraum
- Beheizte Waschküche mit Einbau-Küchenschränken. Dort wurde zusätzlich eine kleine Kochnische eingerichtet.
- Ein großes beheiztest Gäste- oder Arbeitszimmer (ca. 30qm) mit zwei Einbauschränken. Hier wurde Landhausparkett verlegt. Die Wände sind glatt gespachtelt und verputzt.
- Ein kleineres, beheiztes Gäste- oder Arbeitszimmer. Hier wurde ebenfalls Landhausparkett verlegt. Die Wände sind glatt gespachtelt und verputzt.
- Heizraum mit Dusche, WC und Waschbecken
- Die Heizöltanks stehen in einem Nebenraum in einer Ölwanne (insgesamtes Fassungsvermögen von 6000 l)
- Beheizte Tiefgarage mit Einbauschränk sowie separatem beheizten Hausanschlussraum

Neben dem Erdgeschoss und dem Keller besitzt das Haus noch einen sehr großen Dachboden, der über das Treppenhaus erreichbar ist. Dieser verfügt über das Potential einer Ausbaureserve.

Die aktuell verbaute Ölheizung aus dem Jahr 1998 ist 2018 mit einem neuen sparsameren Raketenbrenner ausgestattet worden. Der Heizungsregler wurde 2021 komplett erneuert.

Das Haus hat einen vorderen, Richtung Süden ausgerichteten Garten und einen Garten hinter dem Haus, der besonders im Sommer einen angenehmen Halbschatten bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauft wird das Haus aus familienbedingtem Umzug ins Ausland. Es waren noch energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen geplant, die aufgrund des Umzugs nicht mehr umgesetzt werden. Kostenvoranschläge von Fachfirmen gibt es bereits, ein Energieberater kennt das Haus auch sehr gut, wodurch eine recht konkrete Vorstellung, in Bezug auf Fördermaßnahmen und Kostenpunkte gegeben werden kann. Bei Interesse, können diese Punkte auch vor Ort erläutert werden. Der Kontakt zum Energieberater oder zu den Fachfirmen kann ebenso hergestellt werden.

Das Grundstück weist eine GFZ von 0,6 auf. Der Bodenrichtwert beläuft sich auf 950,00€ pro qm (Stand Januar 2024).

Lage

Das Haus liegt verkehrsgünstig im Süden Berlins im schönen Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz. Bus, S-Bahn, Kita, eine Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und der Gemeindepark Lankwitz können in wenigen Gehminuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	237,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer



Große Diele

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



begehbare Dusche

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Gästezimmer Keller 1

Exposé - Galerie



Gästezimmer Keller 1



Gästezimmer Keller 1

Exposé - Galerie



Große Kellerdiele



Gästezimmer Keller 2

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten Hinterhaus

Exposé - Galerie



Garten Hinterhaus



Garten Vorderhaus

Exposé - Galerie



Garten Vorderhaus