

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

**Ihr neues Zuhause in der Intelligenzsiedlung am Wasser
mit Boot, Sauna, Kamin**



Objekt-Nr. OM-324441

Einfamilienhaus

Vermietung: **4.900 € + NK**

Ansprechpartner:
ImmoHausBerlin GmbH Helena Shatalova
Mobil: 0176 21781474

12559 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2009	Summe Nebenkosten	300 €
Grundstücksfläche	572,00 m ²	Mietsicherheit	14.700 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	200,00 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses einzigartige, charmante und freistehende Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche. Idyllisch gelegen an der Müggelspree mit eigenem Bootslegeplatz. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2009/2010 in Massivbauweise auf Bodenplatte errichtet.

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) sowie Spitzboden (SB). Die lichten Raumhöhen betragen im EG und OG ca. 2,62 m. Das Gebäude ist in einem ausgezeichneten - quasi neuwertigen - Zustand (wurde dieses Jahr komplett überholt und zeichnet sich durch eine

besonders familienfreundliche Aufteilung aus. Es ist vollständig möbliert und bietet modernen Wohnkomfort an. Die Ausstattung ist als gehoben zu bezeichnen.

Eine schöne Terrasse befindet sich an der WEST-Seite des Hauses. An der SÜD-Seite des Grundstückes befinden sich ein Carport sowie ein PKW-Außen-Stellplatz.

Nach Absprache könnte sogar das Hausboot, sowie Wassersport-Equipment zur Verfügung gestellt werden, um das volle Potenzial dieser idyllischen Umgebung zu nutzen.

Das EG ist geschmackvoll ausgebaut und verfügt über eine einladende Eingangsdiele (ca. 12,71 m²) mit Garderobebereich in warmen Farben, das Treppenhaus mit einer Vollholztreppe zum Obergeschoss, ein modernes Gäste – WC mit Dusche und WMA (ca. 4,31 m²), dem großen lichtdurchfluteten Wohnzimmer (ca. 45 m²) mit Kamin und halbrund gewölbter Drehtür (3-5 KW) und dem direkten Terrassenzugang. Der Wasserblick zur Müggelspree ist einmalig! Die moderne Einbauküche (ca. 7,21 m²) ist zum Wohnzimmer offen und erfüllt höchste Ansprüche. Abgerundet wird das EG mit einem weiteren Zimmer (ca. 13,79 m²) sowie dem Hauswirtschaftsraum (ca. 3,75 m²)

Das OG erreichen Sie über die Vollholztreppe. Im OG befinden sich der zentrale Flur (ca. 10 m²), von dem zwei Kinderzimmer (ca. 19,77 und 15,27 m²), ein Schlafzimmer

(ca. 13,83 m²) sowie ein modernes Vollbad (ca. 15 m²) mit BD, BW, Dusche ausgehen.

Der Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber, liebevoll angelegt und gepflegt. Im Garten befinden sich neben der großen WEST-Terrasse, ein Gartenhaus (Größe XL)

sowie eine Sauna.

Der direkte Wasserzugang ist garantiert! Ein Bootssteg ist vorhanden. Bootshaus auf Anfrage auch! Wassersportler und die, die es noch werden möchten, finden hier exklusive Voraussetzungen.

Das EG und das OG verfügen über eine Fußbodenheizung. Die Böden im EG

sind mit Fliesen oder Kork ausgestattet. Die Bäder sind boden- und wandseitig gefliest. Die Innentüren sind aus Vollholz.

Im HWR befinden sich die Hausanschlüsse sowie die Energiezentrale. Das Haus ist mit Erdwärme (Erdwärmepumpe GEOSOLAR) sowie seit rd. 3 Jahren

zusätzlich mit Solar-Energie versorgt. Der Jahres-Energieverbrauch des Hauses kann über diesen Weg zu 100 % aus eigener Energieerzeugung erfolgen. Natürlich haben Sie auch Anschluss für Elektro-Autos zum Laden.

Ausstattung

Optional können wir Ihnen folgendes anbieten:

- Hausboot für 1.000,00€ monatlich,
- Gärtner 2xMonat: 200,00€,
- Putzfrau 4xMonat: 200,00€,
- Tesla Auto Model 350: 350,00€/Monat.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das EFH befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Berlin-Köpenick, direkt an der Müggelspree. Köpenick vereint auf bester Weise städtisches Leben und Naturnähe.

Die Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar, besonders in der charmanten Köpenicker Altstadt und die Nähe zu Nahversorgern sind hervorragend. Eine Bushaltestelle (BUS 165) ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Entfernungen zum nächsten S-Bahnhof : Fußweg & Bus ca. 12 Minuten – S-Bhf. Köpenick

Alexanderplatz: Bus & Bahn ca. 42 Minuten / Auto ca. 45 Minuten

Flughafen BER - Schönefeld: Bus & Bahn ca. 45 Minuten / Auto ca. 30 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	34,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A

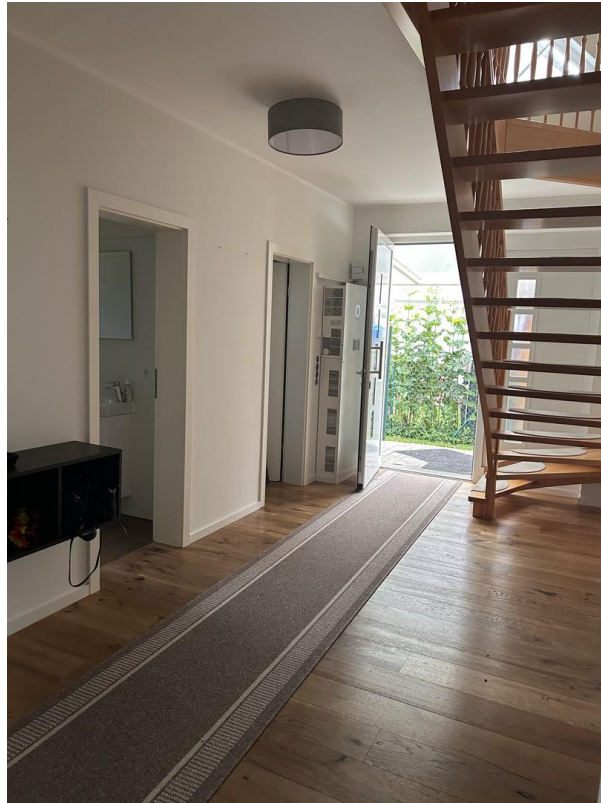


Exposé - Galerie



Hausansicht Terrassenseite

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich

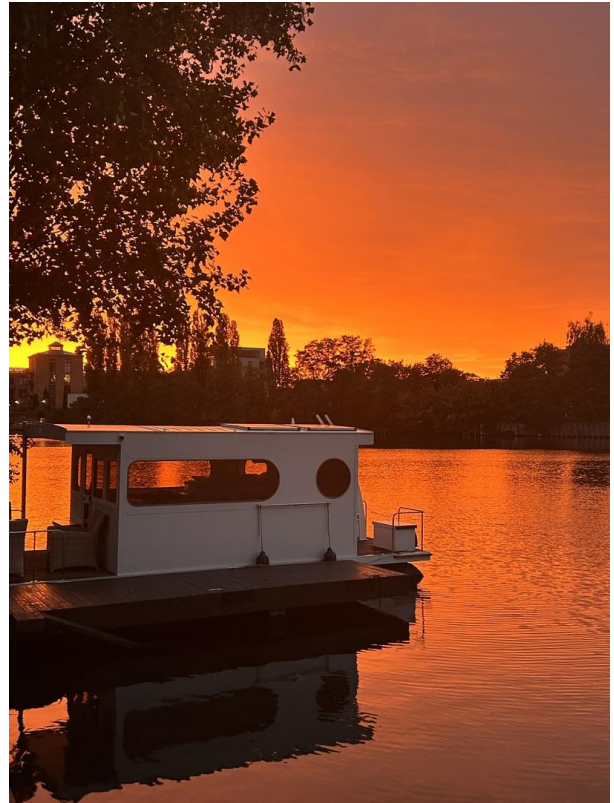


Flur Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Boot



Boot



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten + Sauna



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Essbereich



Essen + Kamin

Exposé - Galerie



Wohnbereich

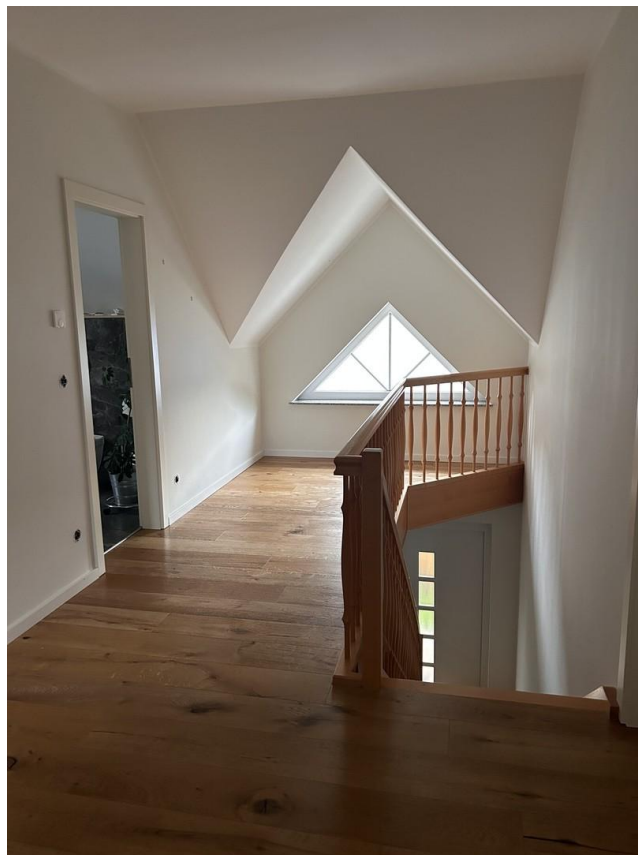


Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnbereich

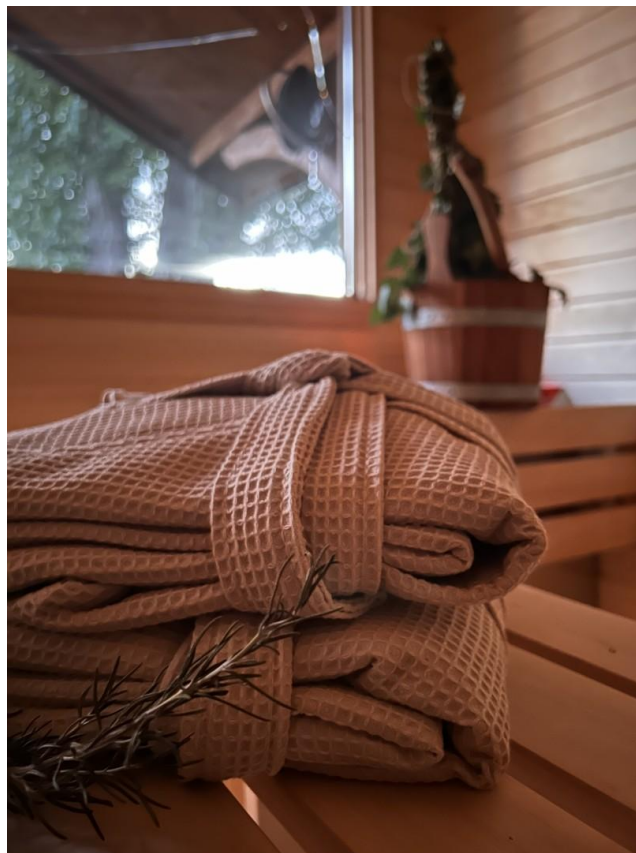


Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Sauna

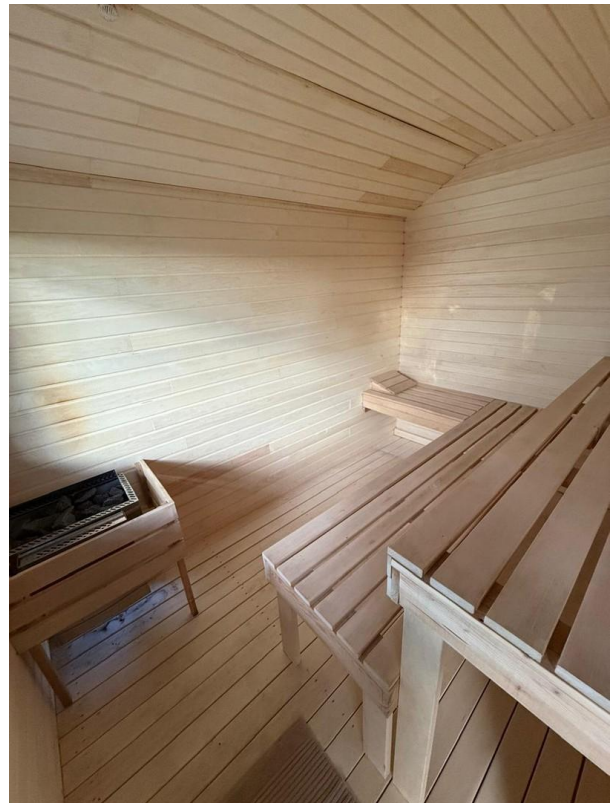
Exposé - Galerie



Sauna



Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Meisterbad



Meisterbad

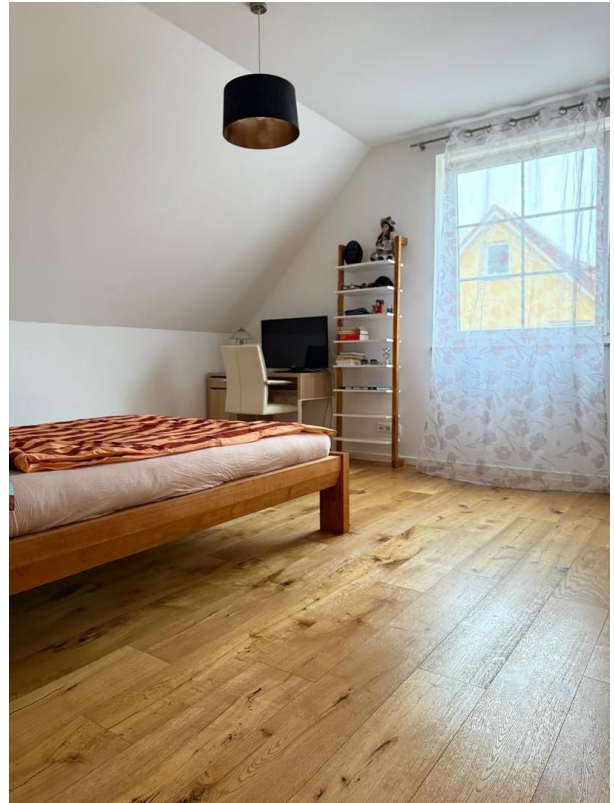


Meisterbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

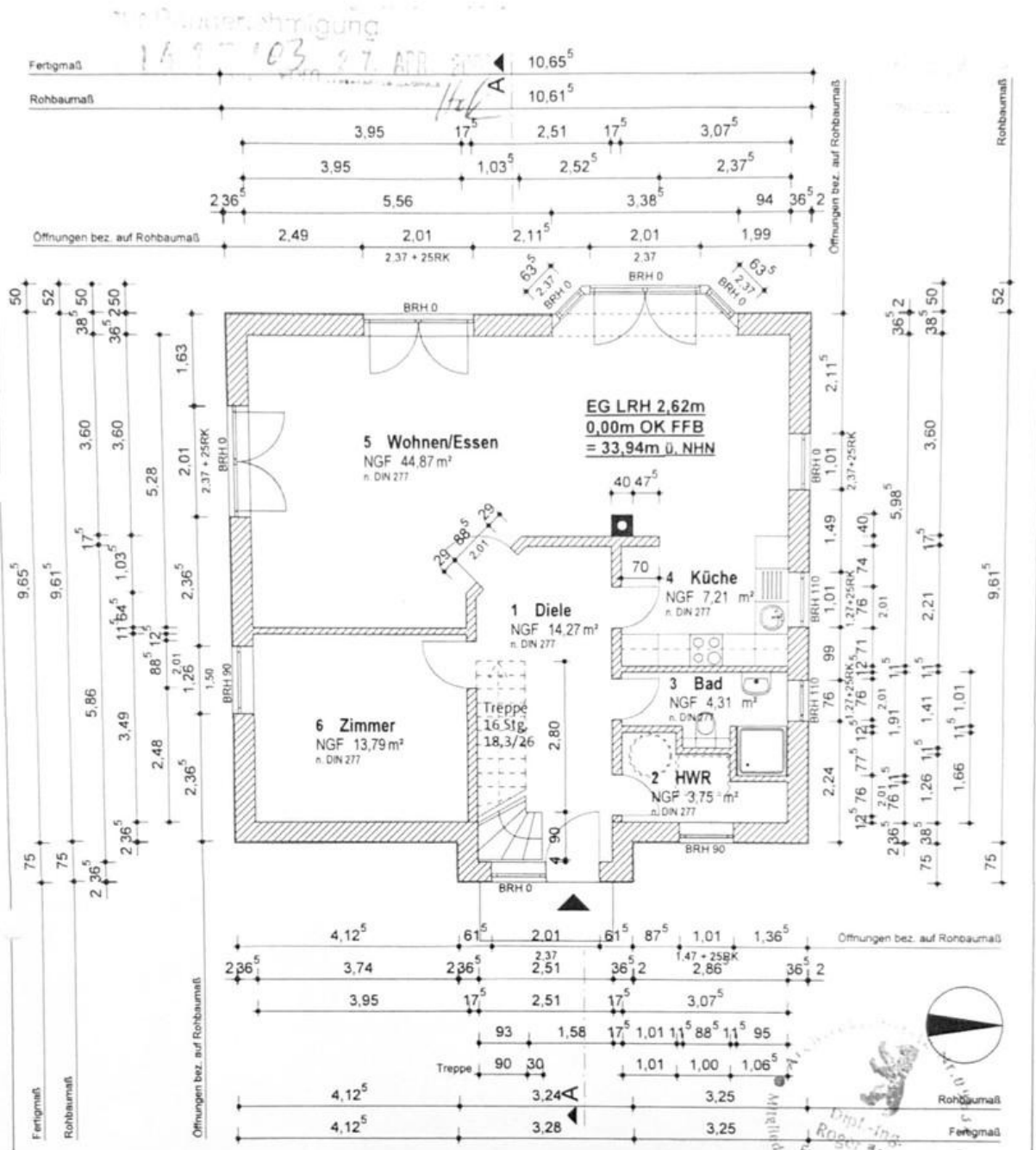


Vogelperspektive

Exposé - Grundrisse

EG

Grundriss – mit m² - Angaben



EG mit Maßen

Exposé - Grundrisse

EG

Grundriss

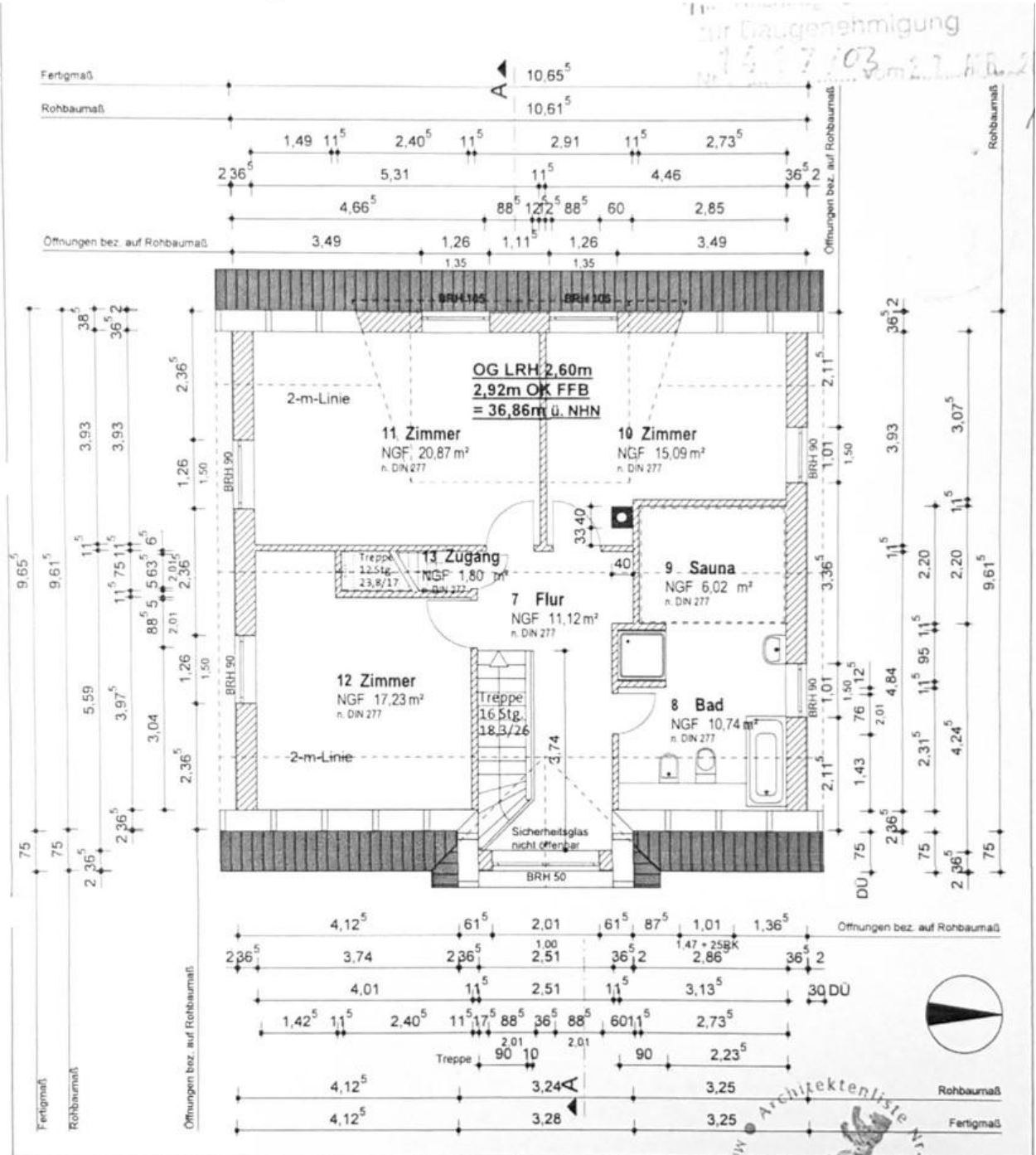


EG

Exposé - Grundrisse

OG

Grundriss - mit m² - Angaben



OG mt Maßen

Exposé - Grundrisse

OG

Grundriss



OG