

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Wohnoase in Berlin - Konradshöhe incl. Baureserve



Objekt-Nr. OM-261880

Einfamilienhaus

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Soybas (Hr. Wegner)

13505 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1939	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	667,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	111,69 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses offen, hell und modern gestaltete 1939 erbaute Einfamilienhaus wurde in den Jahren zwischen 2019 und 2022 umfassend umgestaltet und saniert...

- Umfassende Erneuerung der Elektroinstallation

(Sicherungsschrank / Leitungen)

- Umfassende Erneuerung der sanitären Anlagen

(Bäder samt Zu- und Abwasserleitungen)

- Umfassende Erneuerung der Heizungsanlage in 2016

(Heizkörper, Rohrsystem, Zentralheizung samt Brenner und 3000 Liter Öltank)

- Erneuerung 3-fach isolierter Kunststofffenster incl. Plissees und

elektrischen Jalousien im EG bis auf das Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick in den Garten.

(Fenster im OG sind mit manuellen Jalousien versehen worden)

- Einbau eines echten Kamins nach den aktuellen Auflagen

- Installation eines Carports vor der Garage

- Außenisolation des Kellergeschosses (190cm bis zur Bodenplatte)

Der im Erd- und Obergeschoß aufwendig instandgesetzte Dielenboden verleiht dem Haus seine wohlige warme Atmosphäre.

Der gesamte Gartenbereich samt der Terrasse wurden komplett überarbeitet, aufbereitet und teilweise erneuert.

Die schöne und offen gestaltete Küche im Erdgeschoss wurde geschickt in den Wohnbereich integriert und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Im Obergeschoß befinden sich zwei Schlafzimmer.

Das Größere von beiden bietet zusätzlich noch eine begehbare Ankleide.

Das ca. 55 m² Kellergeschoss bietet neben einer Waschküche, die zusätzlich noch über einen Zu- und Abgang zum Garten verfügt, weitere Räume an. (Heizungsraum, Abstellraum, Lagerraum)

Ausstattung

- Tageslichtduschbad im EG

- Tageslichtwannenbad im OG

- Moderne Einbauküche mit Markengeräten

- Carport

- Elektrisches Tor mit Funkfernbedienung

- Dielenboden im EG und OG

- Terrasse mit elektrischer Markise

- Kamin im Wohnzimmer

- Alarmanlage

BESONDERHEIT...

Nach Angaben des zuständigen Bauamts, bietet dieses Grundstück noch eine Baureserve von ca. 155 m² Bruttogeschossfläche.

(z.B. Keller 60m² - EG 60² - Dach 35m² oder 60 m² Anbau am bestehenden Baukörper)

Falls es zukünftig noch ein Zimmer mehr werden sollte, oder Sie den Wunsch nach einem schönen Wintergarten haben, ließe sich dies entsprechend der Bauvorgaben entsprechend realisieren...

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Vor der Haustür beginnt der Tegeler Forst und lädt zur kleinen oder ausgedehnten Spaziergängen ein. Hundebesitzer werden das sehr zu schätzen wissen, da sie ihr Auto getrost in der Garage oder unterm Carport stehen lassen können.

Die Badestelle an der Havel ist ca. 550m (ca. 7 Gehminuten) entfernt.

Ideal wenn man sich im Sommer mal kurz abkühlen möchte.

Konradshöhe zählt mit seinen ca. 6.000 Einwohnern zum Bezirk Reinickendorf und liegt direkt am Tegeler Forst und der Havel.

Über eine Autofähre gelangt man direkt über die Havel nach Spandau.

Auf der anderen Seite gelangt man durch den Tegeler Forst zum Tegeler See und dem dort ansässigen Strandbad Tegelsee.

Mit den Buslinien 222, 324 und N22 gelangt man schnell ins Tegeler Zentrum (Tegel Ort). Von dort aus kann man schnell und einfach über die Linien U6, S26 und B222

Eine Bushaltestelle (Schwarzspechtweg 222 & N22) ist idealerweise direkt an der Stichstraße Friederikestraße gelegen.

In Laufnähe sind einige Restaurants, Supermärkte, eine Bäckerei, ein Café, ein Arzt, verschiedene Physiotherapeuten, eine Grün- und Parkanlage, eine Buchhandlung, ein Fitnessstudio und eine Postannahmestelle zu finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	218,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Garten + Rückansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Zugang

Exposé - Galerie



Carport + Wallbox



Garten + Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



offene Küche + Flur

Exposé - Galerie



Küche > Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtduschbad



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Tageslichtwannenbad



OG Bad + Treppe

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



Umgebungsüberblick

Exposé - Galerie



Badestelle in Umgebung



Badestelle in Umgebung

Exposé - Grundrisse



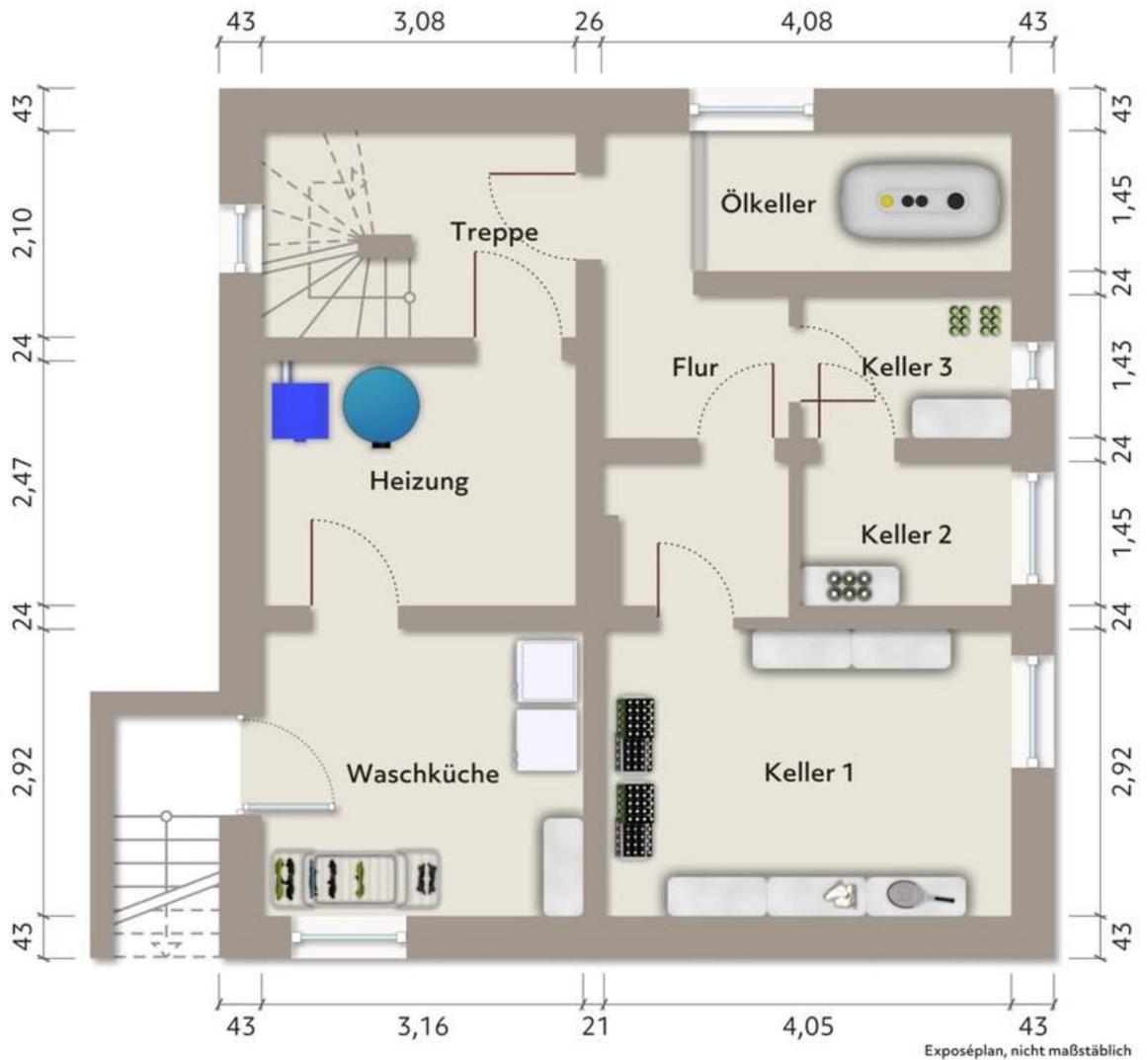
Grundriss Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



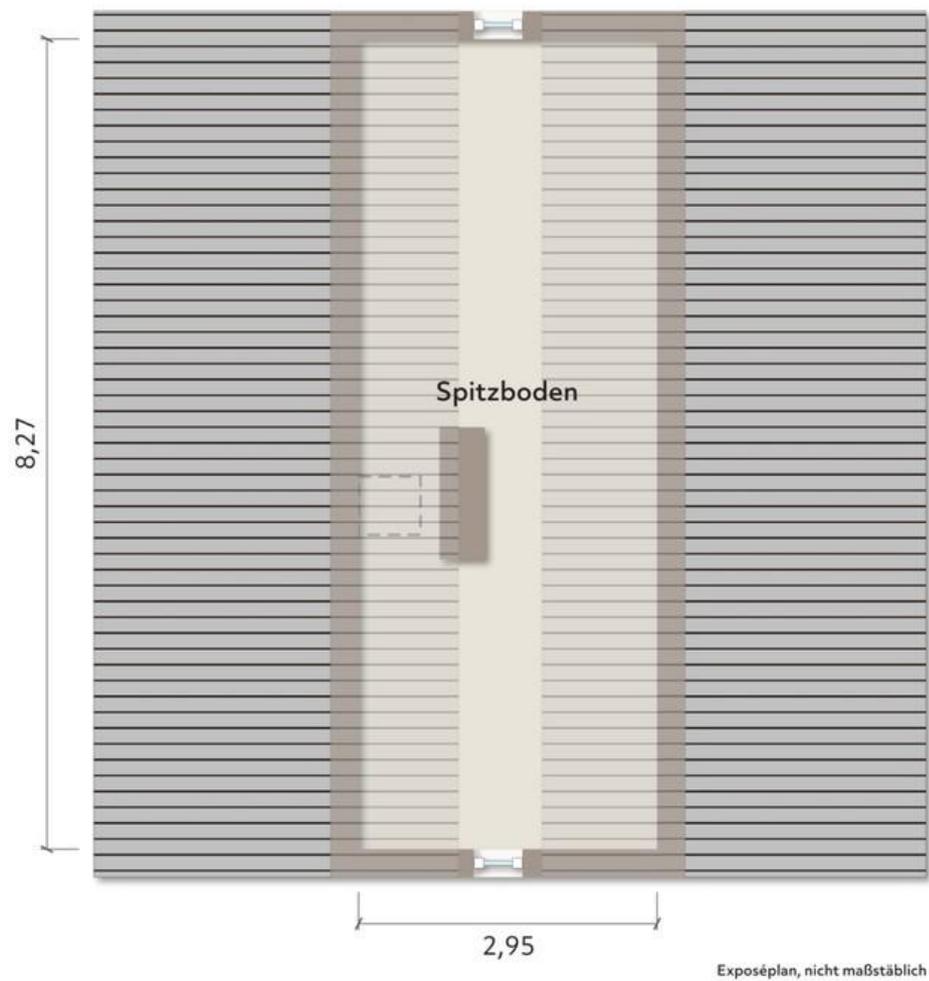
Grundriss Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Spitzboden