

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

**Reserviert: Berlin Biesdorf Nord Einfamilienhaus mit
großem Garten und toller Verkehrsanbindung**



Objekt-Nr. OM-279653

Einfamilienhaus

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:
Herr B.

12683 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	908,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	124,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	246,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zauberhaftes freistehendes Einfamilienhaus – mit Ausbaupotential - in einer begehrten Wohnsiedlung in Biesdorf Nord, zwischen der Allee der Kosmonauten und dem Blumenberger Damm. Diese Immobilie, ist eingebettet in eine idyllische Einfamilienhaussiedlung, bietet Ruhe und Abgeschlossenheit auf einem großen viereckigen (ungeteilten) Grundstück.

Video zum Objekt bei EBay verfügbar: <https://www.ebay.de/itm/296069448515>

Der Verkauf erfolgt ohne Makler und somit provisionsfrei für den/die Käufer, d. h. keine Maklergebühren.

Anfragen von Maklern oder gewerblichen Immobilienberatern sind unerwünscht.

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken liegt vor. Das Gutachten nennt für die hier angebotene Immobilie einen Marktwert von ca. 700.000 Euro. Somit kann man bei dem hier aufgerufenen Verkaufspreis von einem echten „Schnäppchen“ sprechen.

Das Einfamilienhaus ist 1978 auf einem über 900 m² großes Grundstück errichtet worden und umfasst eine Wohnfläche im Erdgeschoss von ca. 124 m². Diese verteilen sich auf 4 Zimmer. Die Räume sind lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Deckenhöhe im Wohnbereich beträgt 2,82 m.

In den 1990'er Jahren fanden umfassende Modernisierungen statt (u. a. Elektroleitungen, Fenster und Fensterbänke, elektrische Jalousien, Türen, Heizungsanlage mit Leitungen und Heizkörpern, Dach und Dachdämmung, Fassadendämmung, Bad komplett), die alle mit Rechnungen belegt werden können. Es existiert eine lückenlose Bauakte, die auch fortlaufende Schönheitsreparaturen bis in die Gegenwart dokumentiert. Die Heizungsanlage (Erdgas) wurde 2018 einschließlich des Wärmetauschers in der Esse letztmalig erneuert.

Im Kellergeschoss stehen weitere Räume zur Verfügung. Hierzu gehört eine Sauna, die den Tagesstress vergessen lässt (17 m²). Zwei weitere Kellerräume sind vorhanden (15 m² und 9 m²) und können für Hobbys oder als Werkstatt genutzt werden. Hinzu kommt eine Garage (Starkstromanschluss) mit etwa 38 m². Die Deckenhöhe im Kellergeschoss beträgt rund 2,20 m. Vom Keller hat man rückseitig einen Ausgang zum Garten (über eine Treppe) oder durch die Garage zur Frontseite.

Rückseitig hat das Haus einen im Jahr 2002 errichteten Balkon (1,90 x 4,00 m=7,6 m²), zum Garten hin, der von Flur des Erdgeschosses aus betretbar ist. Von dort ist auch der überdachte Freisitz neben der Außengarage und das Gewächshaus mit dem Stahlwannenpool sichtbar.

Das Haus weist einen Renovierungsbedarf auf (z. B. malermäßige Instandsetzung, teilweise Erneuerung der Fußbodenbelege).

Ausstattung

Das Haus ist mit einem effizienten Sonnenschutz ausgestattet (elektrische Jalousien), der an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt. Im Winter garantiert die Wärmedämmung des Hauses (bei relativ geringen Heizkosten – Energieeffizienzklasse C) ein warmes Wohnklima.

Der große Garten bietet reichlich Platz für Outdoor-, Gartenpartys oder einfach nur zum Entspannen. Hier können Sie die Natur ungestört genießen und ein Bad in der Sonne nehmen. Ihrer Fahrzeuge können sie vor den Launen des Wetters schützen und in einer der beiden Garagen abstellen. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das Gewächshaus mit Pool.

Die Tore der Ein-/Ausfahrt des Grundstückes und der Tiefgarage zum Haus lassen sich elektronisch über eine Fernbedienung öffnen/schließen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Sonstiges

Ein Ausbaupotential ist vorhanden. Gemäß des vorliegenden Verkehrswertgutachten kann unter Anwendung von § 34 Baugesetzbuch der vorhandene Baukörper vergrößert werden oder bei Teilung des Grundstückes zwei Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen neu errichtet werden.

Mit einer durchdachten Raumgestaltung, einer Sauna im Untergeschoss und zahlreichen weiteren Annehmlichkeiten ist dieses Haus die perfekte Wahl für Familien mit Kindern oder Paare, die eine komfortable Immobilie mit sehr guter Verkehrsanbindung in die City suchen.

Eine Besichtigung ist nach Terminabsprache möglich. Die Immobilie ist bis Mitte Juni bereits reserviert.

Bitte beachten Sie: Vor der Besichtigung ist ein schriftlicher Nachweis Ihrer Liquidität oder Bonität/ Finanzierungszusage einer Bank erforderlich.

Dies ist kein Misstrauen gegenüber den Interessenten, also Ihnen. Diese Anforderung resultiert aus bisherigen Erfahrungen mit potentiellen Käufern, die eine (angeblich bestehende) Finanzierung behaupteten, aber nicht hatten. Die Verkäufer verschwenden ungern ihre Zeit mit "Luftnummern", wir sind berufstätig und verkaufen hier in der Freizeit. Sonst übernimmt der (zu bezahlende) Makler diese finanzielle Prüfung. Geldangelegenheiten sind Vertrauenssache, das gilt auch für den hier erbetenen Finanzierungsnachweis.

Es wird mindestens einen Eigenkapitalnachweis von etwa 20 % der Bruttokaufsumme (d. h. einschließlich der Erwerbsnebenkosten) gewünscht. Das wäre rund 110.000 Euro. Selbstverständlich können Sie auch einen Nachweis über eine Kreditzusage erbringen.

Es wäre zum Nachweis Ihrer Bonität auch ausreichend, wenn Sie eine beantwortete

Finanzierungsanfrage vorlegen können. Eine solche ist mit wenig Aufwand im Internet zu erhalten. Ein möglicher Beispiellink: <https://www.mcmakler.de/finanzierung>

Sie können Ihre Bonität/Finanzkraft auch über andere geeignete Unterlagen belegen (z. B. Kontoauszug, Bürgschaft), wenn Sie möchten.

Vorschlag an potentielle Interessenten:

- 1) Besorgen Sie die finanziellen Unterlagen. Sofern erforderlich fordern Sie hierfür ein Exposé des Objektes an. Das erhalten Sie sofort.
- 2) Informieren Sie den Verkäufer hier über das Portal, wenn Sie die erforderlichen Nachweise haben.
- 3) Dieser sendet Ihnen dann entsprechende Kontaktdaten (Adresse, Telefon, EMail), mit einer Kopie eines Letitimationsnachweises des Verkäufers zu (Kopie Personalausweis). Das schafft auch bei Ihnen Vertrauen in die Seriosität des Verkäufers.
- 4) Sie übersenden dann per EMail den Nachweis Ihrer Liquidität (Bonität)/ eine Finanzierungszusage oder sonstiger Nachweis.
- 5) Wir vereinbaren dann zügig einen Besichtigungstermin.

Sofern eine ernsthafte Kaufabsicht besteht, wird nach einer Besichtigung auch das bereits erwähnte Verkehrswertgutachten zur Verfügung gestellt.

Gem. Verkehrswertgutachten liegt der Bodenrichtwert schon alleine bei 600.000 Euro. Sie bekommen folglich viel Grund und Boden mit jeder zusätzlichen Menge Bausubstanz. Es lohnt sich sowohl für eine Besichtigung als auch eine Modernisierung.

Lage

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, mehrere öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt ist in 40 Minuten erreichbar. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in direkter fußläufiger Nähe.

Dieses Einfamilienhaus in der beliebten Wohnsiedlung Biesdorf Nord bietet zahlreiche Vorzüge, die es zu einem idealen Zuhause machen. In verkehrsgünstiger und zugleich ruhiger Lage finden Sie ein großes Grundstück und ein grundsolides Haus mit einer intelligenten Raumgestaltung, Sauna, Kellerräumen, Sonnenschutz, 2 Garagen und ein Gewächshaus mit Pool. Die Außengarage hat eine Größe von 5 x 5 m.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangstreppe

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Vorflur

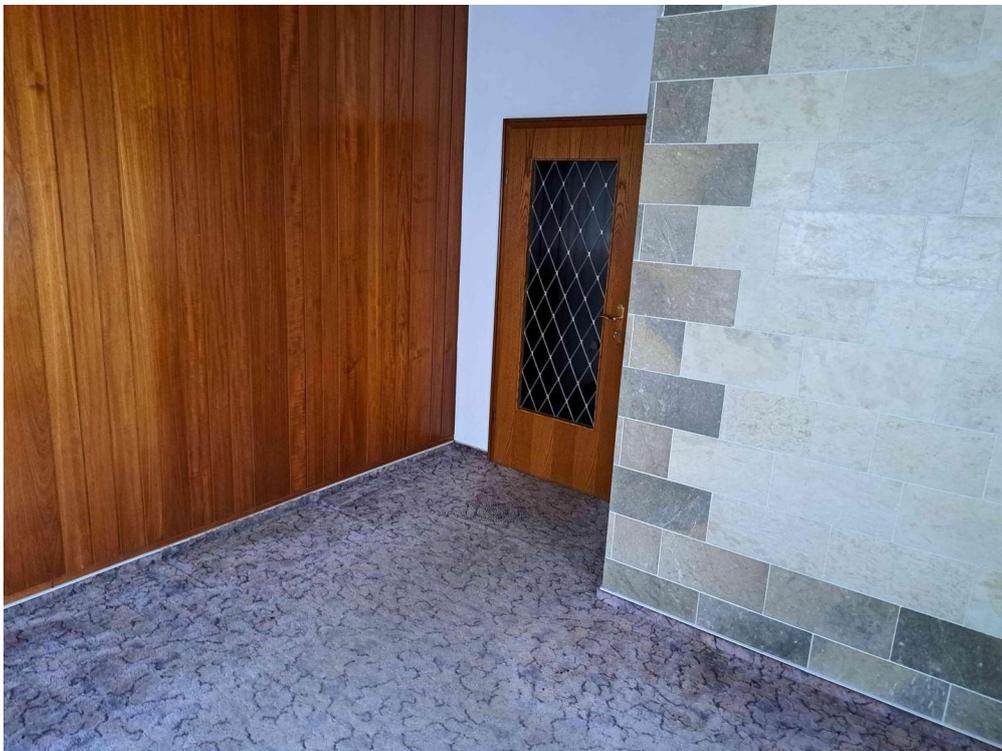


Flur mit Blick zum Balkon

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur mit Blick zur Eingangstür



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur mit Blick zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Blick zur Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Treppe im Keller

Exposé - Galerie



Flur im Keller



Kriechkeller

Exposé - Galerie

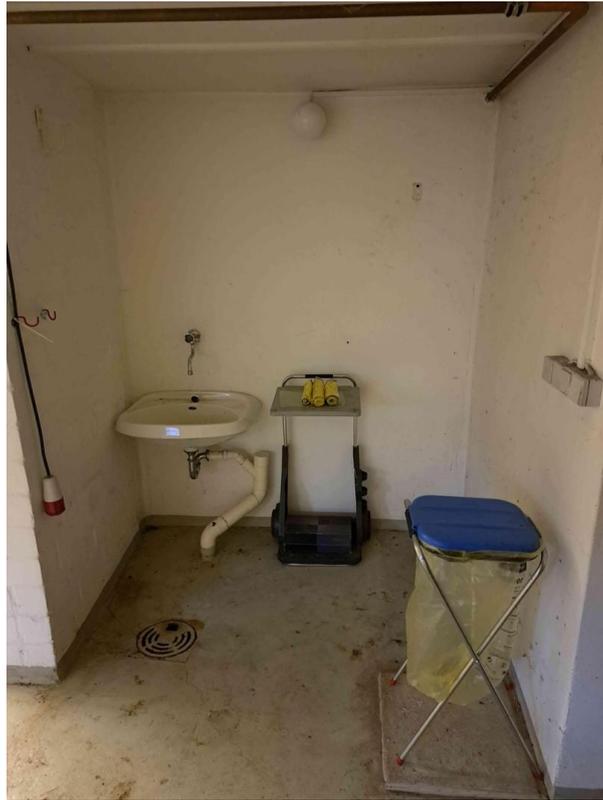


Hobbyraum Keller



Garage im Keller

Exposé - Galerie



Waschbecken in der Garage



Sauna

Exposé - Galerie

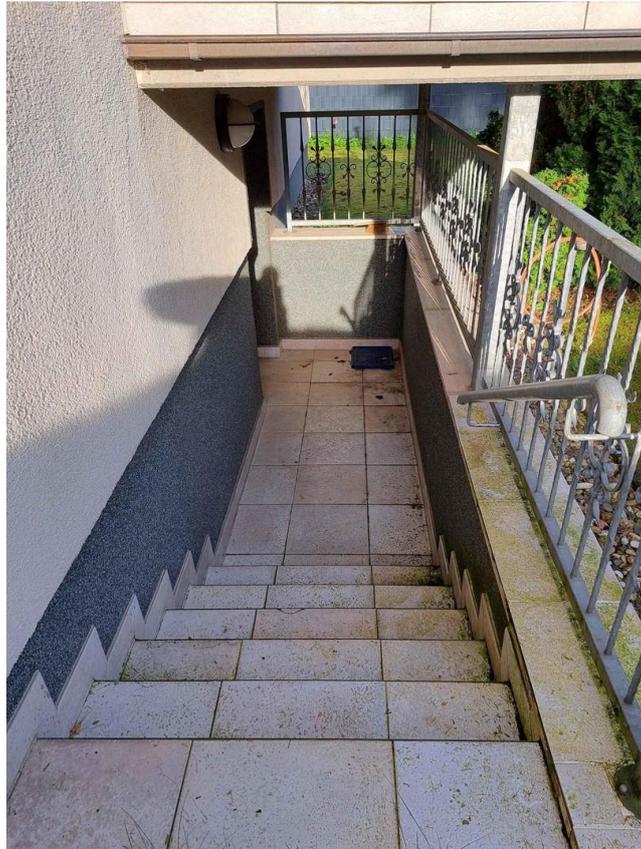


Duschtrasse



Heizungsanlage

Exposé - Galerie



Treppe von Außen zum Keller



Hausrückseite

Exposé - Galerie



Balkon



Außengarage mit Freisitz

Exposé - Galerie



Außengarage (Innenansicht)



Gewächshaus m. Stahlwannenpool

Exposé - Galerie



Gartenansicht

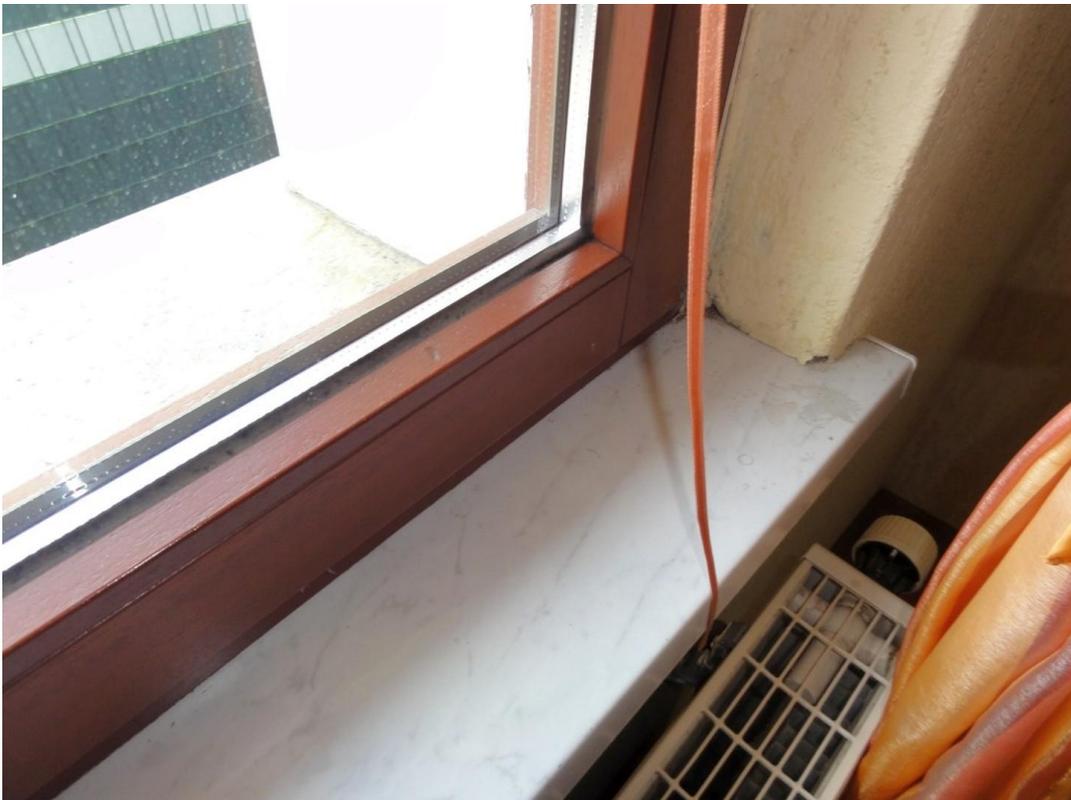


Dachbereich mit Dämmung

Exposé - Galerie



Elektrische Jalousien



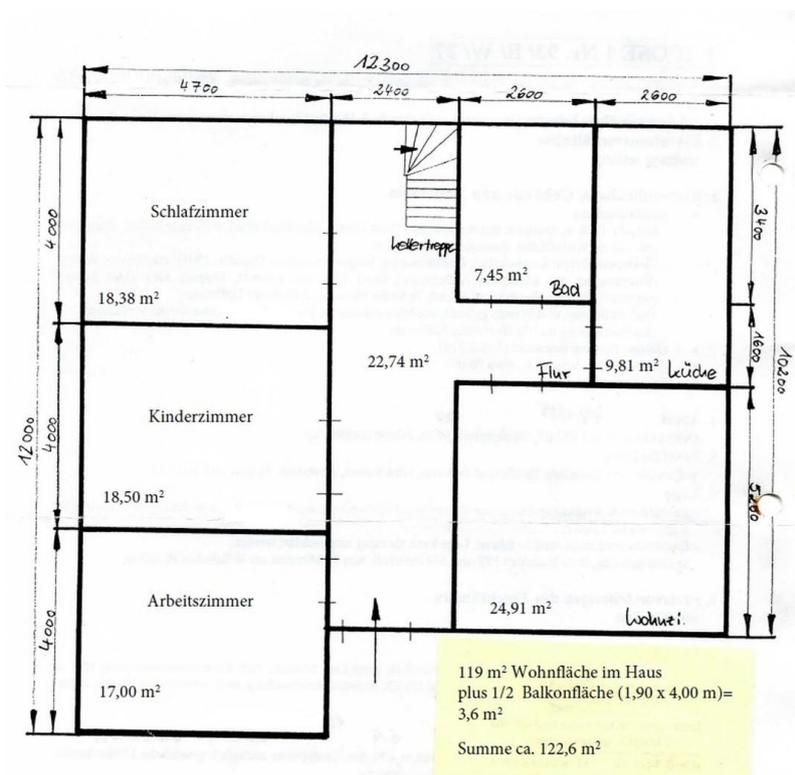
Doppelfenster

Exposé - Galerie

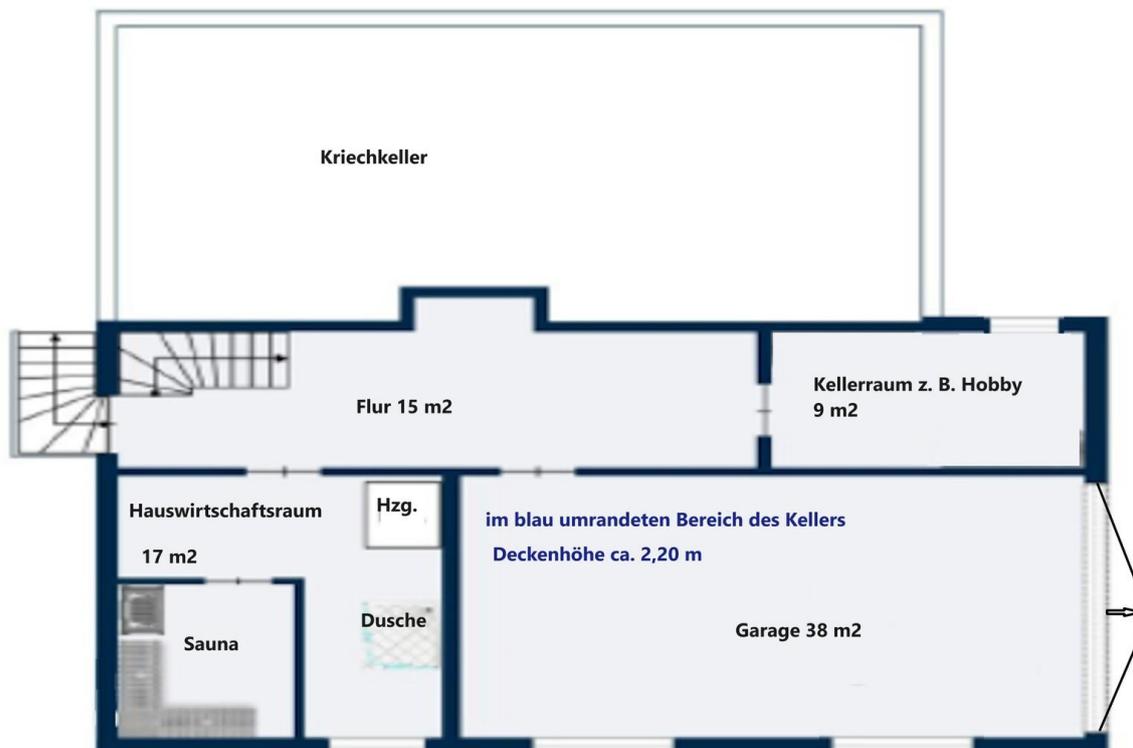


Heizkörper

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß (schematisch)



Keller (schematisch)