

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin

Doppelhaushälfte im wunderschönen und zentral gelegenen Fliegerviertel in Berlin-Tempelhof



Objekt-Nr. OM-328000

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.299.999 €**

Ansprechpartner:
Wojtek Trojnar

12101 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1922	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	469,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	142,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	19,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer unschlagbaren Wohngegend - mitten in der Stadt und doch im eigenen Haus.

Die 1922 errichtete DHH wurde im Jahr 2000 kernsaniert und erweitert. Auf einer Wohnfläche von ca. 142 m² und 8 Zimmern, empfängt Sie eine schöne Wohn-Oase. Der Eingangsbereich führt in einen großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich, der eine gemütliche Atmosphäre vermittelt. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für die Gestaltung Ihres eigenen Wohnkonzeptes. Angrenzend an diesen Bereich wurde im Jahr 2013 eine neue Küche nach Maß eingebaut inkl. neuer Bodenfliesen. Ausgestattet mit modernen Geräten von Markenherstellern lässt sie keine Wünsche offen. Im abgegrenzten Bereich befindet sich eine Speisekammer. Im Obergeschoß finden Sie ein großes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und ein modernes Badezimmer mit einer neuen Badewanne aus dem Jahr 2021. Weiter geht es zum Dachgeschoss, das über ein Zimmer verfügt, welches die komplette Fläche einnimmt. Eine perfekte Nutzung ist gegeben als Kinderzimmer, Büro oder sogar als Atelier. Den eigenen Wünschen sind keine Grenzen gesetzt.

Im Keller befinden sich drei weitere Räume. Einer der Räume (Anbau) wird aktuell als Büro genutzt, was ebenfalls der Entspannung dienen kann, da man einen direkten Zugang zum Garten hat. Auch hier ist ein separater kleinerer Bereich mit einer Tür vorhanden, der als Werkstatt genutzt wird. Durch den zweiten Raum im Keller gelangen Sie ebenfalls in den Garten. Durch eine schnell aufgestellte Trockenbauwand lässt sich hier problemlos ein separater Raum errichten, der als Gäste-Zimmer genutzt werden kann. Im selben Raum befindet sich das Gäste-WC.

Der liebevoll gestaltete und sonnengeflutete Garten mit großer Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ein großzügiger Rasenbereich, ein massiver Grill sowie die Rand-Bepflanzung des gepflegten Gartens bilden eine Ruhe-Oase, und das mitten in der Großstadt. Ein geräumiges Gerätehaus und eine Schaukel, die für die Enkel errichtet wurde, runden das Gesamtbild ab. Durch ausreichend hohe Bepflanzung zu den Nachbarn ist genügend Privatsphäre gegeben.

Zudem besteht die Möglichkeit eines gartenseitigen Anbaus von ca. 34qm Wohnfläche. Jeweils zur Hälfte im Keller- und Erdgeschoss.

Ausstattung

- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und separater Lüftung per Zeitschalter gesteuert
- Gäste-WC im Keller mit automatischer Lüftung
- Wasseranschluss für die Waschmaschine im Keller
- Zwei separate Zugänge ins Haus vom Garten aus
- Einbauküche nach Maß mit Geräten von Markenherstellern
- Fensterbretter aus schönem Granit
- Große Terrasse im Garten
- Stabile Außengitter an allen Fenstern im Erd- und Kellergeschoss
- Separater Zugang zum Garten von der Straße aus
- Gepflegter Garten mit separatem Wasseranschluss außen und separater Wasseruhr
- Satellitenschüssel

In der Vergangenheit durchgeführte Baumaßnahmen:

- 2000: Entkernung
- 2000: Die Elektroinstallation wurde zukunftsorientiert gestaltet, in nahezu jedem Raum des Hauses steht ein Telefon-, SAT- und LAN-Anschluss zur Verfügung

- 2000: Für die Heizungsanlage wurden im gesamten Haus neue Kupferrohre verlegt und die Anlage wurde mit neuen Heizkörpern ausgestattet
- 2000: Neue Holzfenster mit Doppelverglasung
- 2000: Ausbau des Dachgeschosses zu einem Wohnraum
- 2000: Ein neu errichteter Anbau im EG (Küche) und im KG (aktuell als Büro genutzt, mit separatem Gartenzugang)
- 2003: Neue Fassade inkl. Dämmung
- 2009: Das Dach wurde gedämmt und neu gedeckt
- 2013: Einbauküche nach Maß, inkl. neuem Fliesenboden
- 2015: Auf der Terrasse im Garten wurden die Steinplatten neu verlegt
- 2018: Neue Hauseingangstüren aus massivem Holz mit Sicherheitsbeschlag, die beiden Türen zum Garten hin sind mit zwei Schlössern ausgestattet und zusätzlich jeweils mit zwei herausnehmbaren Querstangen gesichert
- 2021: Eine neue Gastherme wurde eingebaut (Firma Vaillant)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Alle Angaben stammen von der Eigentümerseite und sind daher ohne Gewähr.

Das Haus wurde seit Bezug im Jahr 2000 regelmäßig instand gehalten und es gibt keinen Sanierungsrückstand. Der Eigentümer ist Ingenieur und seit Jahrzehnten selbstständig im Bauhandwerk tätig.

Keine Provision für die Käuferseite.

Besichtigungstermine (Einzelbesichtigungen) nach vorheriger Terminabsprache flexibel möglich. Diese werden nur mit vorheriger Finanzierungsbestätigung oder Nachweis über Eigenmittel vereinbart.

Weitere Objektunterlagen werden bei Kaufinteresse versendet.

Anfragen werden nur mit vollständigem Namen, vollständiger Anschrift und einer Telefonnummer bearbeitet.

Lage

Der Stadtteil Tempelhof ist vor allem für seinen stillgelegten Flughafen Tempelhof bekannt, der mit seinem großem Freizeitangebot nicht nur Jogger und Radfahrer anzieht.

Der fußläufig erreichbare U-Bahnhof Paradenstraße, drei Supermärkte (Aldi, Penny, Kaufland) und die Erreichbarkeit der A100 in wenigen Autominuten sind nur einige Highlights des Standortes. Nicht zuletzt erreichen Sie den Tempelhofer Damm innerhalb von nur wenigen Minuten hervorragend mit dem Fahrrad oder fußläufig, wie auch eine Vielzahl von Supermärkten, Ärzten, Restaurants und Cafés. Mehrere Kindergärten, Kitas und Schulen befinden sich im direkten Umfeld. In etwa zehn Minuten erreicht man den Zugang zum Tempelhofer Feld.

Mitten im Fliegerkiez oder wie es inzwischen "Gartenstadt Neu-Tempelhof" genannt wird befindet sich das Objekt dennoch in ruhiger Lage – eine Seltenheit in Berlin. Die Gegend rund um das Haus ist von einer Denkmalschutzten Wohnanlage geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,52 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Grundrisse

