

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

PROVISIONSFREI Stilvolles saniertes Einfamilienhaus im Grünen



Objekt-Nr. OM-375786

Einfamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:
Laura Gonsberg

Im Heidewinkel 36
13629 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	580,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	186,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	148,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 vereint auf 5 Etagen mit ca. 186 m² Wohnfläche und 148 m² Nutzfläche historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Eingebettet in ein großzügiges, sonniges Grundstück von 580 m² an einer ruhigen Straße, bietet die Immobilie eine perfekte Kulisse für Familien und Paare.

Die Lage im grünen und familienfreundlichen Berliner Ortsteil Siemensstadt ist einzigartig.

Hier finden Sie Ruhe und Natur, umgeben von alten Eichenbäumen. Dazu kurze Wege in die Stadtmitte oder City-West.

Ein besonderes Highlight ist die große, erhöhte Terrasse und der Wintergarten, die einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten und die umliegenden Eichenwälder freigibt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Der Keller/Souterrain ist vollständig nutzbar (Deckenhöhe 2,00m). Ein Zimmer könnte dank des separaten Zugangs zu einer kleinen Einliegerwohnung ausgebaut werden.

Das Grundstück ist komplett von einer alten, dichten Buchenhecke und einem klassischen Jäger-Holzzaun umgeben.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Ausstattung

Dieses Haus wurde in den letzten Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich modernisiert. Eine Vielzahl von Maßnahmen hat das Anwesen auf den aktuellen Stand gebracht und den Wohnkomfort erheblich gesteigert. Hier eine nicht abschließende Auflistung:

Haus und Außenbereich

2013: Das Dach wurde komplett neu gedeckt. Zudem erhielt die Fassade einen Neuanstrich und Ausbesserungen, während im Außenbereich neue Steinwände und Balustraden errichtet wurden.

2023: Die Terrasse wurde vollständig neu gestaltet, inklusive neuer Fliesen, einer modernen Treppe und dem Einbau einer elektrischen Markise. Auch die Kellerabdichtung auf der Nordseite wurde erneuert.

2024: Als besonderes Highlight für Familien wurde ein neues Kinderbaumhaus errichtet.

Innenbereich und Wohnräume

2013: Eine neue Einbauküche sowie die Bäder im Erd- und 1. Obergeschoss wurden installiert. Zudem wurden im Erdgeschoss die Decken abgehängt.

2014: Für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen wurde ein neuer Dauerbrandofen im Wohnzimmer eingebaut.

2022: Ein Panoramafenster wurde im Wohnzimmer eingebaut.

2023: Das 2. Obergeschoss wurde umfassend renoviert, mit neuen glatten Wänden, aufgearbeiteten Holzböden und einem frischen Anstrich. Eine Glasschiebetür wurden integriert. Auch im Wintergarten wurde der Boden erneuert und renoviert, und das Bad im 2. Obergeschoss saniert.

Modernisierung der Haustechnik

2013: Rohre wurden erneuert, Entfernung alter Bleiwasserrohre

2024: Der Heizölbrenner wurde komplett erneuert, um einen effizienten und zuverlässigen Betrieb zu gewährleisten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Hinweis zum Energieausweis

Der vorliegende Energieausweis basiert auf dem Verbrauch der letzten drei Jahre ermittelt anhand der Rechnungen der Lieferanten. Da der Heizöltank jedoch stets bei günstigen Preisen vollständig aufgefüllt wurde und sich aktuell noch zu etwa der Hälfte gefüllt ist, spiegelt der ausgewiesene Wert nicht den tatsächlichen, niedrigen Verbrauch der Immobilie wieder.

Tatsächlich ist das Haus gut gedämmt, und die Fenster aus den späten 80er-Jahren wurden vom Berliner Senat im Rahmen von Schallschutzmaßnahmen für den ehemaligen Flughafen Tegel bezuschusst. Dadurch ist der Energieverbrauch geringer als im Energieausweis angegeben.

Um Ihnen einen transparenten und präzisen Einblick zu geben, können selbstverständlich noch Heizölrechnungen für weitere Jahre eingesehen werden.

Die Warmwassererzeugung erfolgt elektrisch mit Boilern und Durchlauferhitzern.

Der elektrische Sicherungskasten ist in den 2000er Jahren erneuert worden.

Der Privatweg wurde vor ca. 15 Jahren komplett neu gepflastert und ist in sehr gutem Zustand.

Das Haus befindet sich seit 1991 in Familienbesitz.

Es besteht kein Denkmalschutz (mehr).

Das Haus ist sofort bezugsbereit, die Bewohner befinden sich im Umzug.

Lage

Die Siemensstadt entstand Anfang des 20. Jahrhunderts, als das Unternehmen Siemens & Halske seine Produktion aus dem Berliner Stadtzentrum hierher verlagerte. Die Großsiedlung Siemensstadt wurde in den 30er-Jahren errichtet und ist heute sogar UNESCO-Welterbe. Zusätzlich dazu wurden Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken mit individueller Architektur gebaut, um den höheren Status der Bewohner widerzuspiegeln.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der weitläufige Volkspark Jungfernheide zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden am See ein. Ebenso reizvoll sind die nahegelegenen Ufer der Spree und Havel, die zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport und Naherholung bieten.

Durch die direkte Anbindung an die U-Bahn-Linie U7 ist die Berliner City West mühelos und schnell zu erreichen. Ohne Umsteigen gelangen Sie direkt zu zentralen Punkten wie dem S+U-Bahnhof Jungfernheide mit Anschluss an die Ringbahn oder zum Adenauerplatz am Kurfürstendamm.

Ein dynamischer Ortsteil:

Siemensstadt steht an der Schwelle zu einer neuen Ära. Die Transformation des ehemaligen Flughafens Tegel zum Forschungs- und Industriepark Urban Tech Republic und die Entstehung des neuen Wohnviertels am Schumacher Quartier werden der Region einen Innovations- und Wachstumsschub verleihen.

Auch die Entwicklung der nahegelegenen Halbinsel Gartenfeld zu einem modernen Wohn- und Arbeitsquartier unterstreicht das aufstrebende Potenzial dieser Wohnlage. Sie investieren hier nicht nur in eine Immobilie, sondern auch in die positive Zukunft eines dynamischen Berliner Bezirks.

Die folgenden Angaben sind Schätzwerte für die Fahrtzeit mit dem Auto und können je nach Verkehrslage variieren.

Anschluss Stadtautobahn A100: 7 Minuten

Kurfürstendamm (City West): ca. 15 Minuten

Berlin Hauptbahnhof: ca. 20 Minuten

Potsdamer Platz: ca. 25 Minuten

Brandenburger Tor / Reichstagsgebäude: ca. 25 Minuten

Alexanderplatz: ca. 30 Minuten

Flughafen BER: ca. 35 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,52 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer /Essbereich EG

Exposé - Galerie



Garten



Sommeransicht

Exposé - Galerie



Herbstansicht



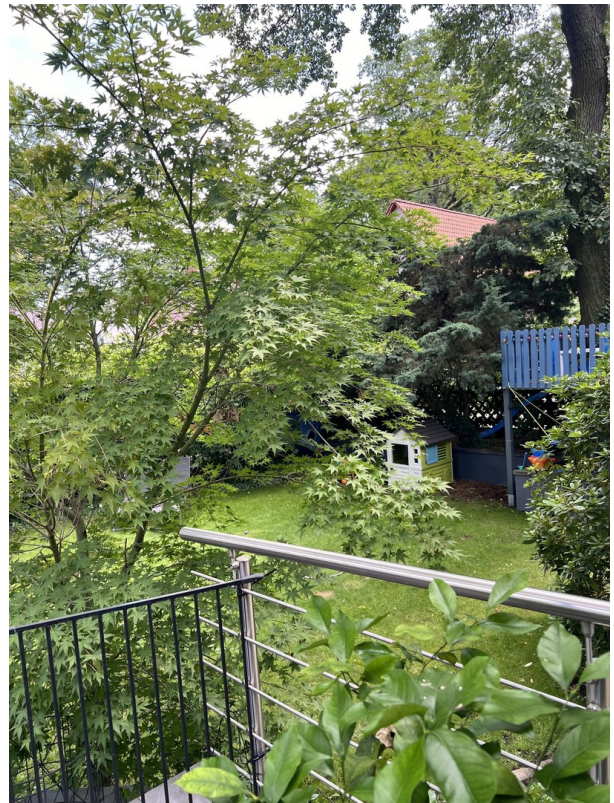
Exposé - Galerie



Winteransicht



Hausansicht Strasse



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite



Terrasse

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Küche

Exposé - Galerie



Kochinsel



Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



TV Zimmer EG/ Esszimmer



EG TV /Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ofen



Badezimmer mit Wanne u. Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Wintergarten

Exposé - Galerie



Flur 2.OG



Kinderzimmer 1 im 2.OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 im 2.OG



Duschbad 2.OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 im 2.OG



Winteransicht

Exposé - Galerie



Ruhige Anliegerstrasse



Strassenansicht

Exposé - Galerie



Eingang zum Haus mit Parkplatz



Ruhige Anliegerstrasse

Exposé - Galerie



Garten mit Kinderbaumhaus



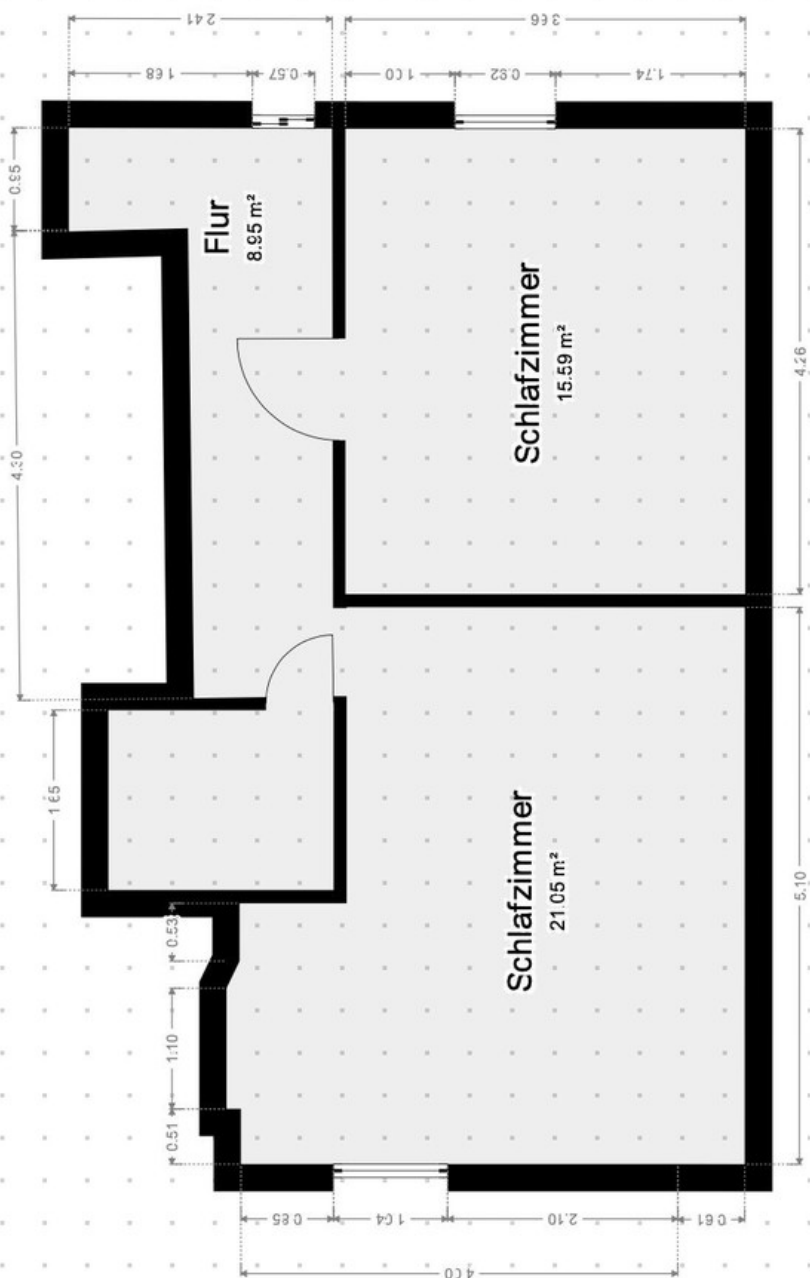
Ruhige Anliegerstrasse

Exposé - Galerie



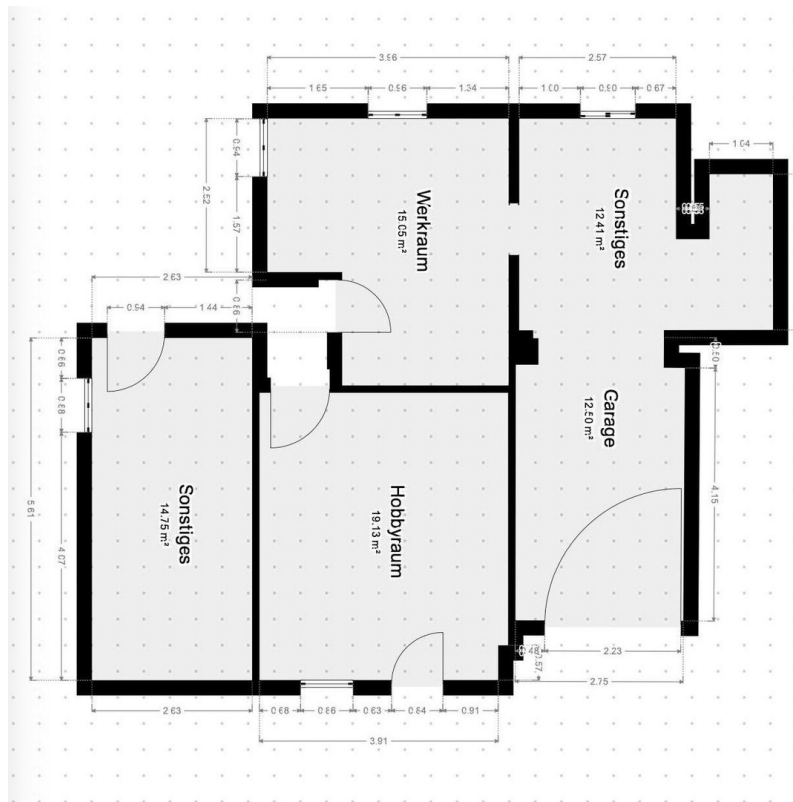
Privatweg mit Zugang zum Haus

Exposé - Grundrisse



2.OG

Exposé - Grundrisse



Souterrain/ Keller



EG

Exposé - Grundrisse



1.OG