

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin-Spandau

### Gepflegte Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage



Objekt-Nr. OM-393018

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Ersing

H  
13589 Berlin-Spandau  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	29,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

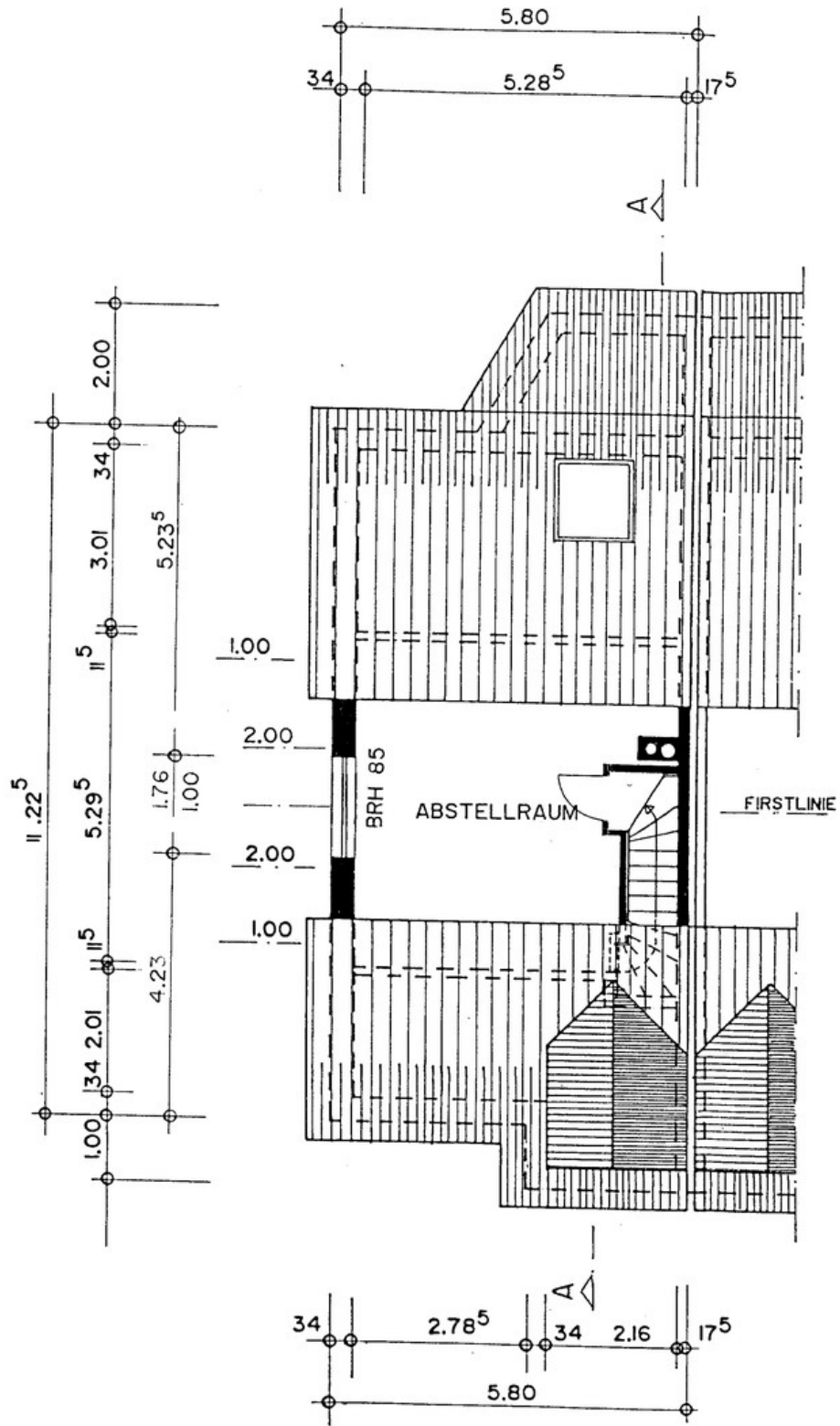
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D



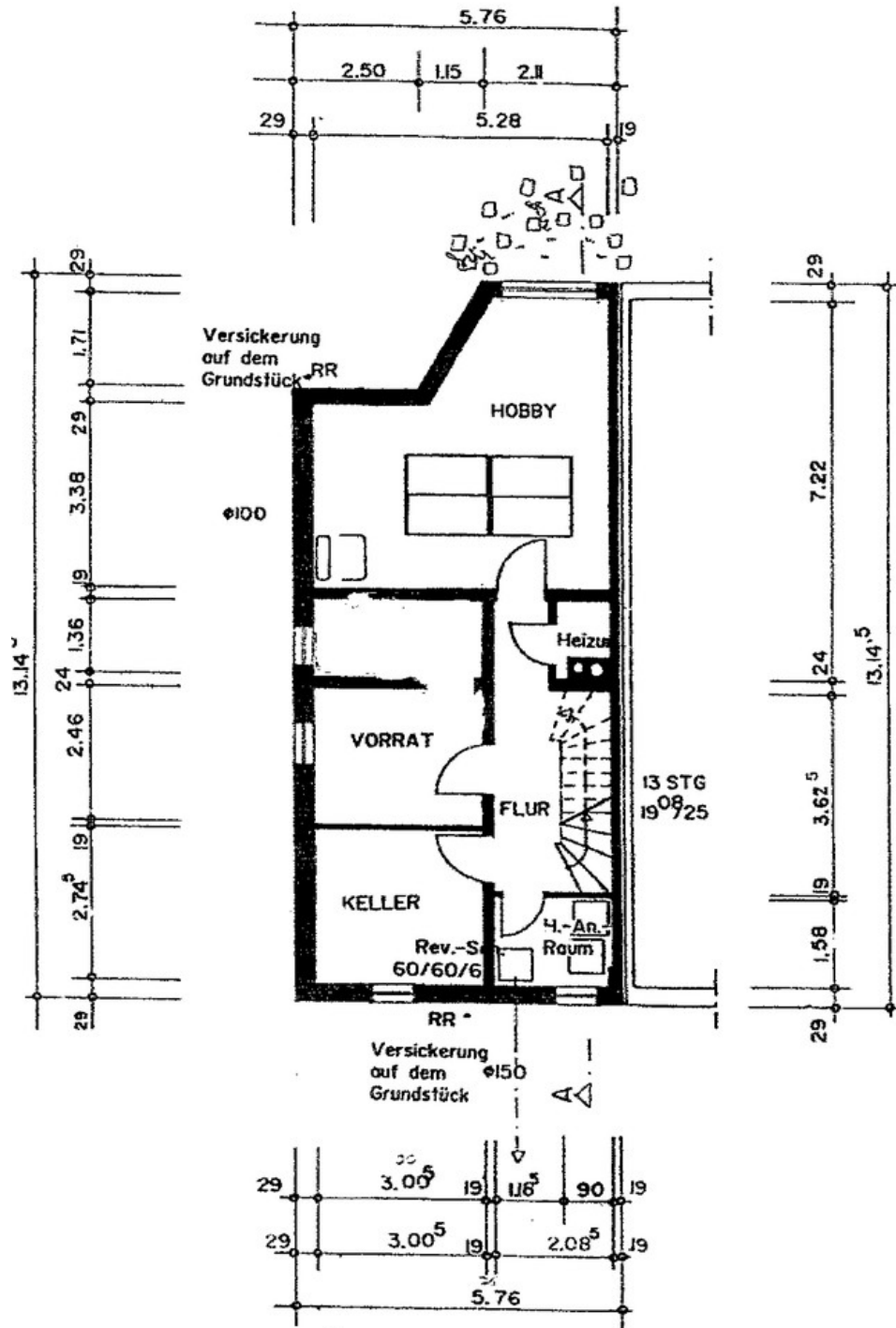


# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

# Exposé - Anhänge

1.

## Lage

Dieses Haus liegt angenehm eingebettet in einer harmonischen Anliegerwohnlage, von der Sie speziell auf der Sonnenterrasse in bester Südausrichtung profitieren. Der nahe gelegene Spektegrünzug lädt zu längeren Spaziergängen ein, z. B. zum Falkenhagener See, zum Spandauer Forst, Hahneberg oder zur Havel ein. Die Grundschule im Beerwinkel und die Martin-Buber-Oberschule können nach 400 bzw. 500 Metern erreicht werden.

Im Umfeld dieser Schulen gibt es einige Sportanlagen, den Großen Spektensee und die Spektelake. Nach nur 250 Metern ab der Haustür steht die nächste Bushaltestelle zur Verfügung. Die Buslinie M37 fährt direkt zum S-, U- und DB-Bahnhof in der Spandauer Altstadt, die für einen Einkaufsbummel und Lokalbesuche interessant ist. Insbesondere für ein bequemes Familienleben eignen sich dieses Grundstück und die freizeitorientierte Umgebung.

## Bauausführung

Dieses massiv erbaute Haus bietet den Vorteil einer beständigen und pflegeleichten Klinkerfassade. Attraktiv sind zudem die familienfreundlichen Grundrisse auf vier Etagen. Details siehe Baubeschreibung, die auf Wunsch zur Verfügung gestellt wird.

Überall sind Rollläden montiert, die im Erdgeschoss elektrisch steuerbar sind. Optimiert wird dieses schöne Familienhaus durch den Carport mit davor liegendem Pkw-Stellplatz.

Ein rundum schlüssiges Immobilienangebot erwartet Sie und ihre Familie.

## Erdgeschoss

Im Erdgeschoss geht vom Windfang ein taghelles Gäste-WC ab. Danach erfreut die Diele mit einem Garderobenbereich.



**Abbildung 1 Diele**



**Abbildung 2 Küche**

Daneben öffnet sich die zeitgemäße Einbauküche, die eine zweite Tür zum Essbereich hat. Dieser bildet mit dem Wohnbereich ein herrliches Refugium, das durch die Fenster-/Türfront zur Südterrasse stark tagesbelichtet wird. Das Erdgeschoss ist gefliest und mit Fußbodeneizungen ausgestattet. Der Kamin im Wohn- und Essbereich vermag die Gemütlichkeit zu steigern.



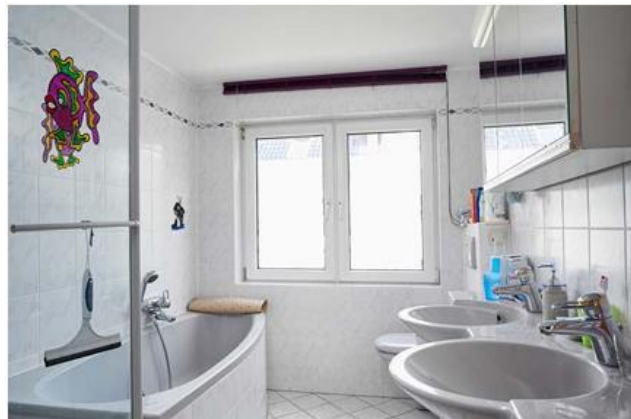
**Abbildung 3 Essbereich**



**Abbildung 4 Wohnbereich**

## Bad im Obergeschoss

Auch das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Dieses ansprechende und sehr gepflegte Bad verfügt über ein großes Fenster, einen Doppelwaschtisch, eine Badewanne sowie eine Dusche.



**Abbildung 5 Bad**

## Schlafzimmer und Großes Kinderzimmer

Im Obergeschoss befinden sich ein zweckmäßiges Schlafzimmer und ein sehr großes Kinderzimmer, wobei beide Zimmer auch unterschiedlich genutzt werden können.



**Abbildung 6 Schlafzimmer**



**Abbildung 7 Kinderzimmer**

## Ausgebautes Studio

Der Spitzboden ist über eine feste Treppe erreichbar und wurde zu Wohnzwecken z. B. Schlafzimmer ausgebaut. In die Dachschrägen wurden praktische Schränke integriert, die zusätzlichen Stauraum bieten.



**Abbildung 8 Schlafzimmer im Spitzboden**

## Ausgebautes Untergeschoss

Das Untergeschoss überzeugt durch einen beheizbaren Hobbyraum mit großem Fenster, der auch als Büro genutzt werden kann. Darüber hinaus stehen Vorratsräume, ein Heizungsraum und ein weiterer Raum zur Verfügung.



**Abbildung 9 Hobbyraum/Büro**

Die Gas-Brennwert-Heizung wurde im Jahr 2007 installiert. Im selben Jahr erfolgte auch die Erneuerung der Fenster.

## Energieausweis

Baujahr laut Energieausweis	1995
Wesentlicher Energieträger	Erdgas
Energieverbrauch	112,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	D
Gültigkeit	05.08.2019 bis 04.08.2029