

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

**Idyllisches Familienhaus direkt vom Eigentümer,
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-395633**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.550.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Mausolf

14167 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.041,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	350,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser liebgewonnenes Haus, welches wir seit über 20 Jahren bewohnt haben. Nun sind die Kinder aus dem Haus und es ist bereit für neue Bewohner.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklercourtage
- unvermietet – sofort bezugsfrei
- Zweifamilienhaus mit großem Garten, Garage, Carport und vielen Rückzugsmöglichkeiten
- Überdachte Terrasse mit Blick auf den Garten mit Koi-Teich

Für Schnellleser in Kürze:

Keller: mit Fliesen. Eine Sauna, großer tagesbelichteter Hobbykeller mit Bar (ca. 40 m²), Heizungskeller, diverser Vorratskeller, Waschküche. Bad WC Dusche

Erdgeschoß: Marmorfussböden, Badezimmer mit Granitfliesen ausgelegt. Großes Wohn-Esszimmer, Küche mit hochwertiger Einbauküche Geräte von Miele, 2 Schlafzimmer, 1 großer Kleiderschrank, Kamin, Sonnenterrasse (35 qm)

Obergeschoß: 2 Schlafzimmer, 1 großes Wohnzimmer mit überdachtetem Balkon und wunderschönem Blick auf das Grundstück, ein schöner Blick auf den Koi-Teich. 1 moderne Wohnküche 1 modernes Badezimmer WC Bidet 1 Dusche. 1 Abstellraum

Das Haus hat einen großen Vorgarten und einen nicht einsehbaren großen hinteren Garten. Hier kann man in völliger Ruhe den eigenen Garten genießen. Ob beim Grillen auf der Sonnenterrasse, die einen auch im Regen nicht im Stich lässt (Teilüberdachung/Veranda) oder beim Spielen im Garten. Der Koi Teich rundet das Gartenglück ab. Der Garten verfügt sogar über eine automatische Bewässerungsanlage.

Dank der Sauna im Keller und des Kamins im Wohnzimmer lassen sich auch kalte Tage sehr gemütlich verbringen. Unser Haus ist vollunterkellert. Alle Räume sind trocken, nutzbar und ausgebaut. Die Sauna verfügt natürlich über eine Duschgelegenheit. Ein großer "Partyraum" ist ebenfalls in der Kelleretage vorhanden und wartet auf neue funkelnde Diskokugeln. Theoretisch ist der Raum tageslichtdurchflutet.

Das Erdgeschoss lebt vom großzügigen Wohnzimmer mit direktem Blick durch die große Fensterglasfront in den hinteren Teil des Gartens. Der Kamin, welcher ebenfalls im Wohnzimmer ist, bringt in den Wintermonaten eine lauschige Wohnatmosphäre ins Haus. Weiterhin im EG befindlich: Gäste WC, Badezimmer (mit Wannenbad und separater Dusche), Küche, zwei weitere Zimmer. Wir nutzten diese als Schlafzimmer und Arbeitszimmer.

Im Obergeschoss befindet sich eine drei Zimmerwohnung, welche über einen gemeinsamen Hauseingang betreten werden kann. Idealerweise ist das Erdgeschoss durch eine Zwischentür abtrennbar, so dass die Wohnung im Obergeschoss untervermietet werden könnte und sich damit viel Spielraum für Wohnkonzepte ergibt. In unserem Fall bewohnten unsere Kinder die obere Etage. Die überdachte Balkonfront mit Blick in den hinteren Teil des Gartens lädt zum Verweilen ein. Die obere Etage verfügt über kleine Küchenzeile, Bad (Ohne Badewanne) und einem großen Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer.

Im Vorgarten befindet sich eine Garage und ein Carport, so dass zwei Autos wetterfest abgestellt werden können. Parkplätze sind auch in den angrenzenden Straßen zu finden. Tor und Garagentor sind mit Funksteuerung zu bedienen. Die Einfahrt und Gehwege sind mit Granit ausgelegt.

Ausstattung

Renovierung 2019:

-neue Zentral-Heizung Gas. Dämmung Dach , Küche (Miele Geräte)

-Obergeschoss Bad Küche Türen Boden

-Neuer Zaun, Tor + Garagentor mit Funkbedienung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer kleinen und ruhigen Straße der beliebten Wohnlage von Lichterfelde nahe des Heinrich-Laehr-Parks. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine öffentliche Verkehrsanbindung in der Innenstadt befinden sich in der nächsten Umgebung.

ÖPNV: 150 m

Autobahn: 5,2 km

S-Bahn Teltow 2 km

Airport: 16,3 km

Supermarkt: 700 m

Park: 600 m

Gastronomie: 300 m

Kindergarten: 770 m

Schule: 730 m

Krankenhaus: 4 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	261,25 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick von Straße auf Haus

Exposé - Galerie



Carport



EG Eingangsbereich

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Terasse



EG Master Bad

Exposé - Galerie



EG Master Bad



EG Master Bad

Exposé - Galerie



1. OG Zimmer 1



Blick in Garten vom Balkon

Exposé - Galerie

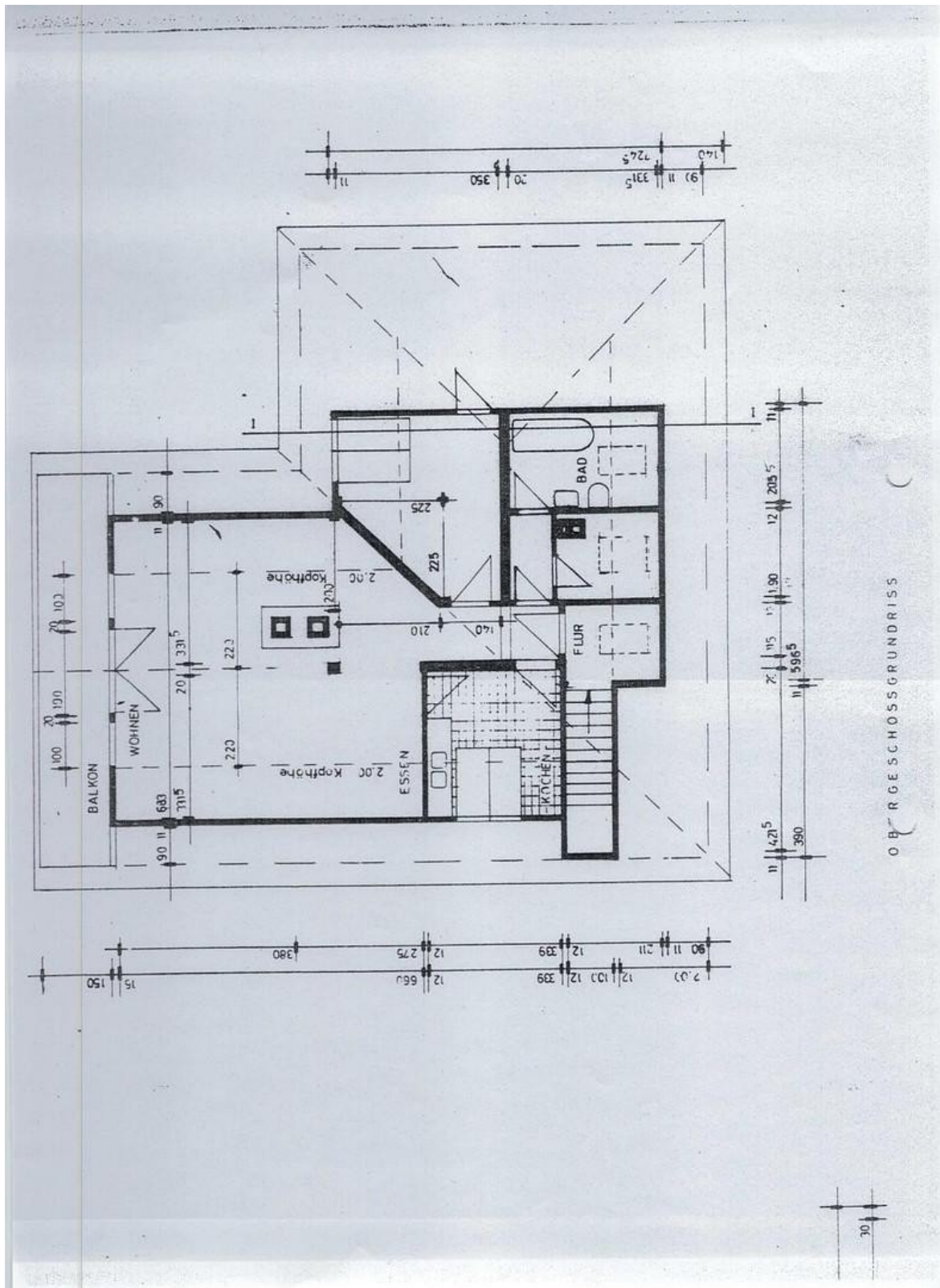


1. OG Bad



Keller Sauna

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

