

Exposé

Reihenhaus in Berlin

Wunderschönes Stadthaus (200m²) mit Garten in der Rummelsburger Bucht (in Berlins bester Lage)



Objekt-Nr. OM-398810

Reihenhaus

Verkauf: **1.575.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Mierzynski

Vicki-Baum-Strasse 22
10317 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	148,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das attraktive, sehr helle, vierstöckige Townhaus/Reihenhaus im nordischen Grachten-Stil ist neuwertig, besticht durch eine gehobene Innenausstattung und kann nach Absprache in 1-2 Quartal 2026 übergeben werden.

Die insgesamt etwa 200 Quadratmeter Wohnfläche bieten auf mehreren Ebenen viel Platz für Ihre Familie, aber auch Ruhe zum Arbeiten im Homeoffice und zum Entspannen.

Die Wohnküche mit direktem Zugang zum eigenen Garten mit Terrasse, das großzügige Wohnzimmer im 1. OG sowie 2 weitere attraktive Zimmer sind nach Süden ausgerichtet, das schöne Badezimmer mit Dusche und Badewanne ein separates Gäste-WC mit Dusche sowie Gäste- und Arbeitszimmer sowie die uneinsehbare Dachterrasse nach Westen (Sonne ab Mittag bis zum Abend). Große, teilweise bodentiefe Fenster schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl in allen Räumen.

Der eigene, ruhige Garten mitten in der Stadt stellt eine absolute Seltenheit dar, um die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu genießen.

Das Haus wurde 2011 erbaut und hat eine Fußbodenheizung.

Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärme.

Wir bieten unser Stadthaus auch zur Miete/Mietkauf an:

ohne-makler: <https://www.ohne-makler.net/immobilie/398175/>

ImmobilienScout24: <https://www.immobilienscout24.de/expose/162192714>

immowelt: <https://www.immowelt.de/expose/2lzla5u>

immonet: <https://www.immonet.de/expose/2lzla5u>

Kleinanzeigen: <https://www.ebay-kleinanzeigen.de/s-anzeige/3215224196>

Ausstattung

- Eigener Pkw-Stellplatz vor dem Haus
- Fahrrad-/Geräteschuppen vor dem Haus
- Neue Bodenplatten (Hausfront + Gartenseite/Terrasse)
- Fußboden-Heizung mit intelligenter Smart-Home-Steuerung
- Geringe Heizkosten durch effiziente Klinker-Wärmedämmfassade und Fernwärmeversorgung
- Echtholz-Eichenparkett (in allen 3 Etagen)
- Meranti-Holzfenster (Verglasung in höchster Schallschutzklasse II/III, maximaler Einbruchschutz im EG)
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Glasfaser DSL 1000/WLAN auf allen Etagen (sowie LAN-Steckdosen in fast allen Räumen)
- Alarmanlage
- Smart-Home-Steuerung/Kameras

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie kann auch gemietet werden.

Alternativ zum Kauf sind wir auch offen für einen Mietkauf.

Alle Detailunterlagen liegen für Ihre Finanzierungsberatung bereit und können als Sammelordner gerne zur Verfügung gestellt werden.

Lage

Die "Rummelsburger Bucht" ist ein Nebenarm der Spree in zentraler Lage Berlins, an dessen Ufer das gleichnamige, familienfreundliche Wohnquartier entwickelt wurde. Aufgrund seiner gelungenen Gestaltung wurde es 2008 mit dem Deutschen Städtebaupreis ausgezeichnet. Heute gehört „die Bucht“ zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins, auch weil sie die Nähe zur Natur und zum Wasser mit der Anbindung an die City vereint.

Von Ihrem Haus erreichen Sie den Rummelsburger See in wenigen Schritten. Das Ufer des Rummelsburger Sees mit Segelschule und Bootsanlegern und seiner malerischen Uferpromenade lädt zum Flanieren, Joggen, Radfahren und zu langen Spaziergängen ein. Mit Fertigstellung des Coral World/Ocean Berlin Anfang nächsten Jahres wird die schon jetzt hohe Attraktivität der "RuBu" nochmals deutlich gesteigert.

Auch die nahegelegene Wuhlheide ist leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Zum Alexanderplatz gelangen Sie auch ohne Auto zügig ab S-Bahnhof Rummelsburg in 10 Minuten, zum Hauptbahnhof in 15 Minuten. Nach Adlershof fahren Sie mit dem Auto in 15 Minuten, zum Flughafen BER in 20 Minuten. Vom Bahnhof Ostkreuz haben Sie eine direkte Express- und Regionalbahn-Anbindung zum Airport BER (15 Minuten Fahrzeit) und zum Bahnhof Fangschleuse (Tesla, 20 Minuten). In Laufweite sind drei Kitas vorhanden sowie Schulen und Nahversorgung (Bäckerei, Aldi). Den beliebten Simon-Dach-Kiez (Friedrichshain) mit seinem Wochenmarkt, zahlreichen Cafés und Restaurants erreichen Sie in Laufweite und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in Lichtenberg/Friedrichshain runden das Angebot weiter ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,55 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausfront + Stellplatz (Nacht)

Exposé - Galerie



Garten + Terrasse



Wohnküche + Terrasse (EG)

Exposé - Galerie



Offene Ebene (1.OG)



Exposé - Galerie



Bad + Badewanne/Dusche (2.OG)



DG + Dachterasse

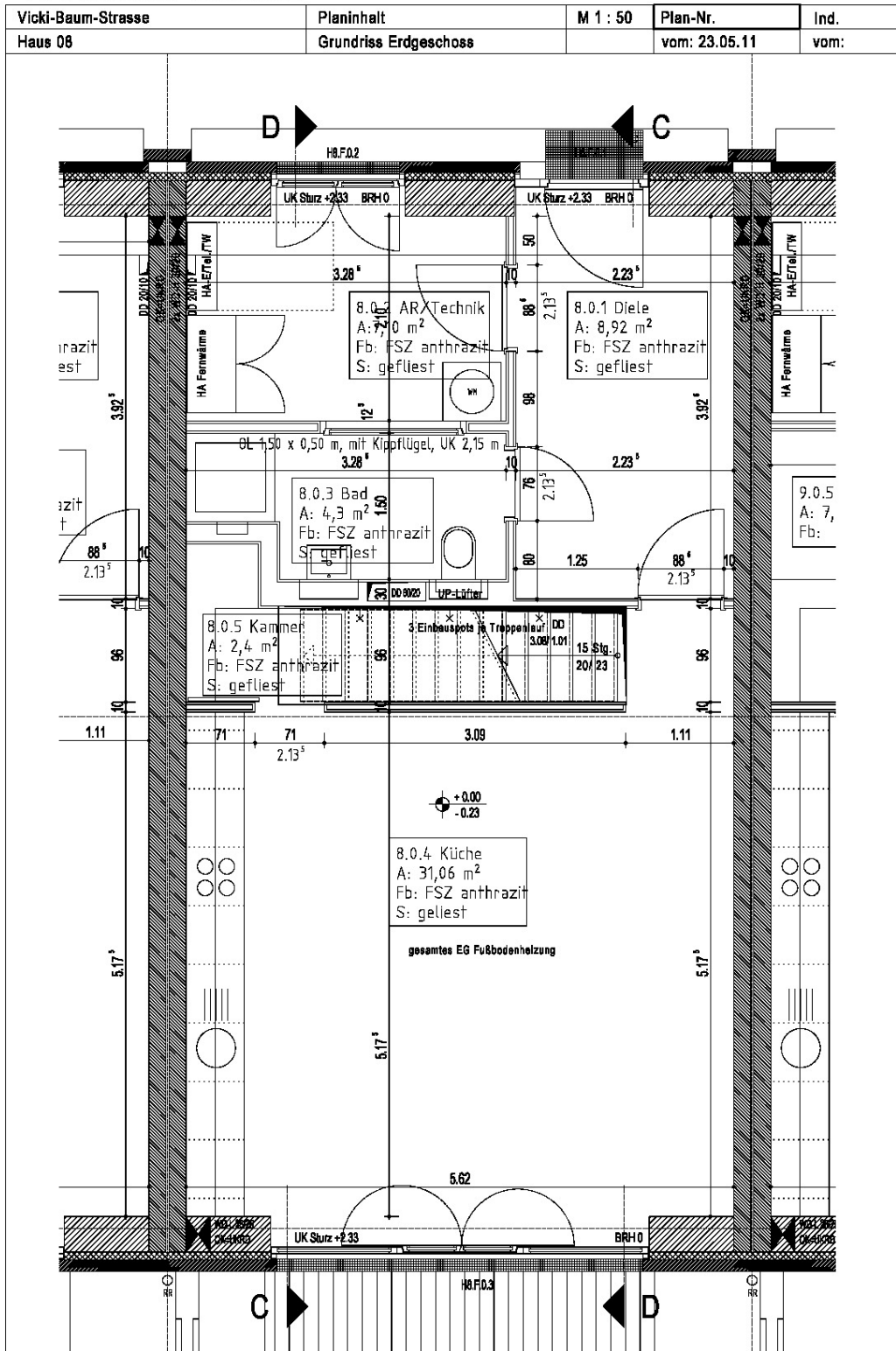
Exposé - Galerie



Flur (2.OG)

Exposé - Grundrisse

BEYER+SCHUBERT ARCHITEKTEN



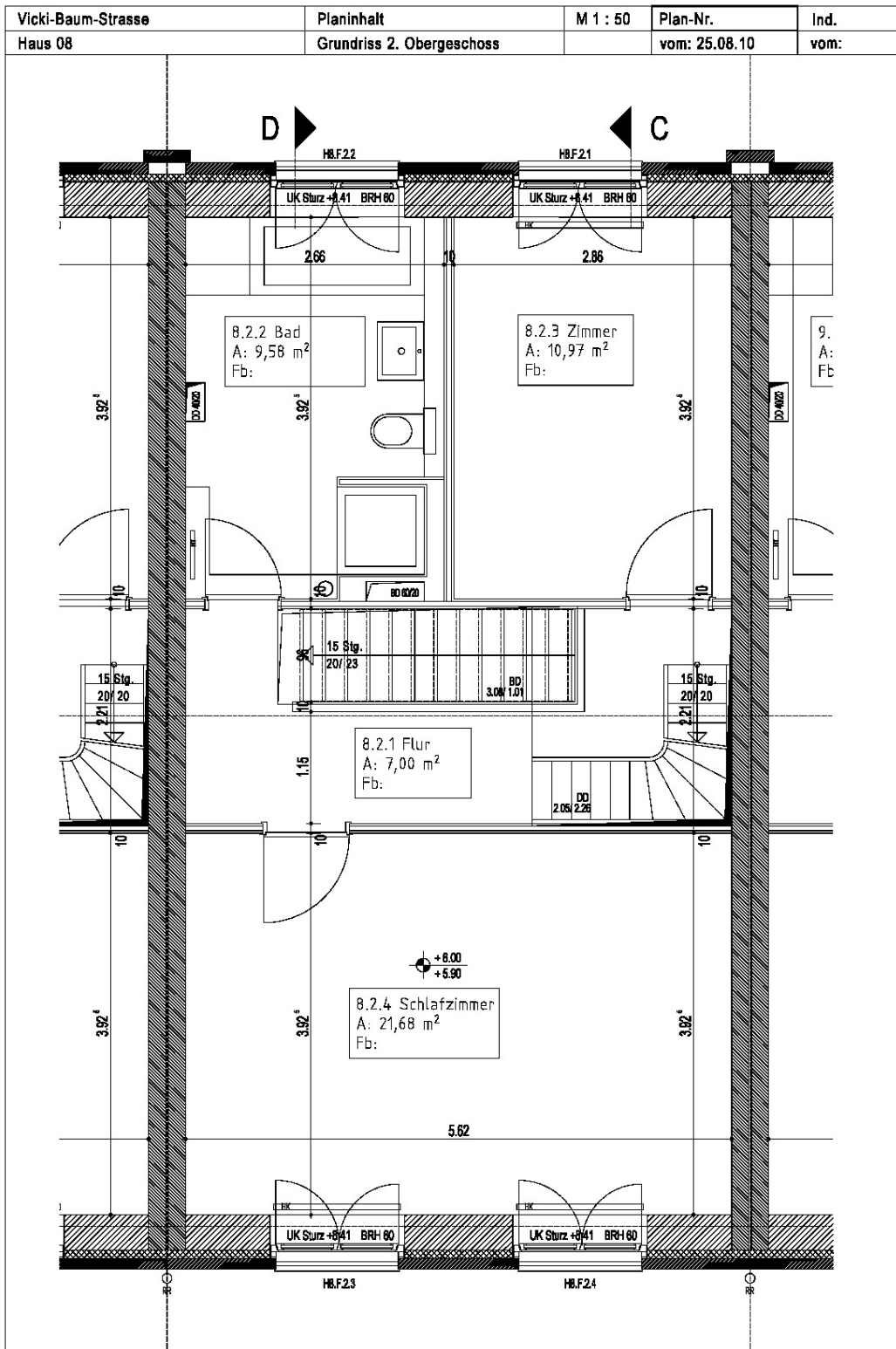
Exposé - Grundrisse

BEYER+SCHUBERT ARCHITEKTEN

[illegible]

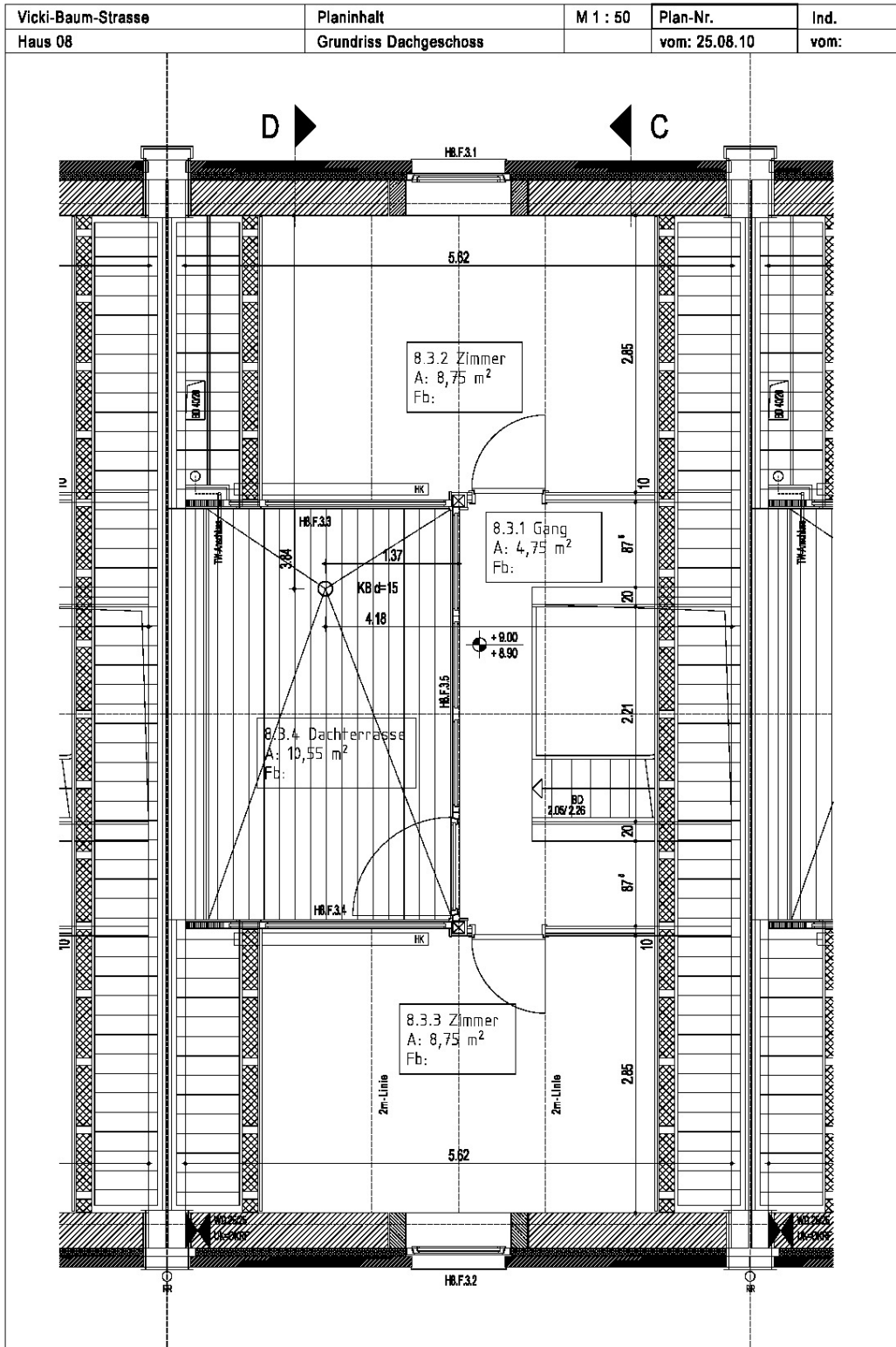
Exposé - Grundrisse

BEYER+SCHUBERT ARCHITEKTEN



Exposé - Grundrisse

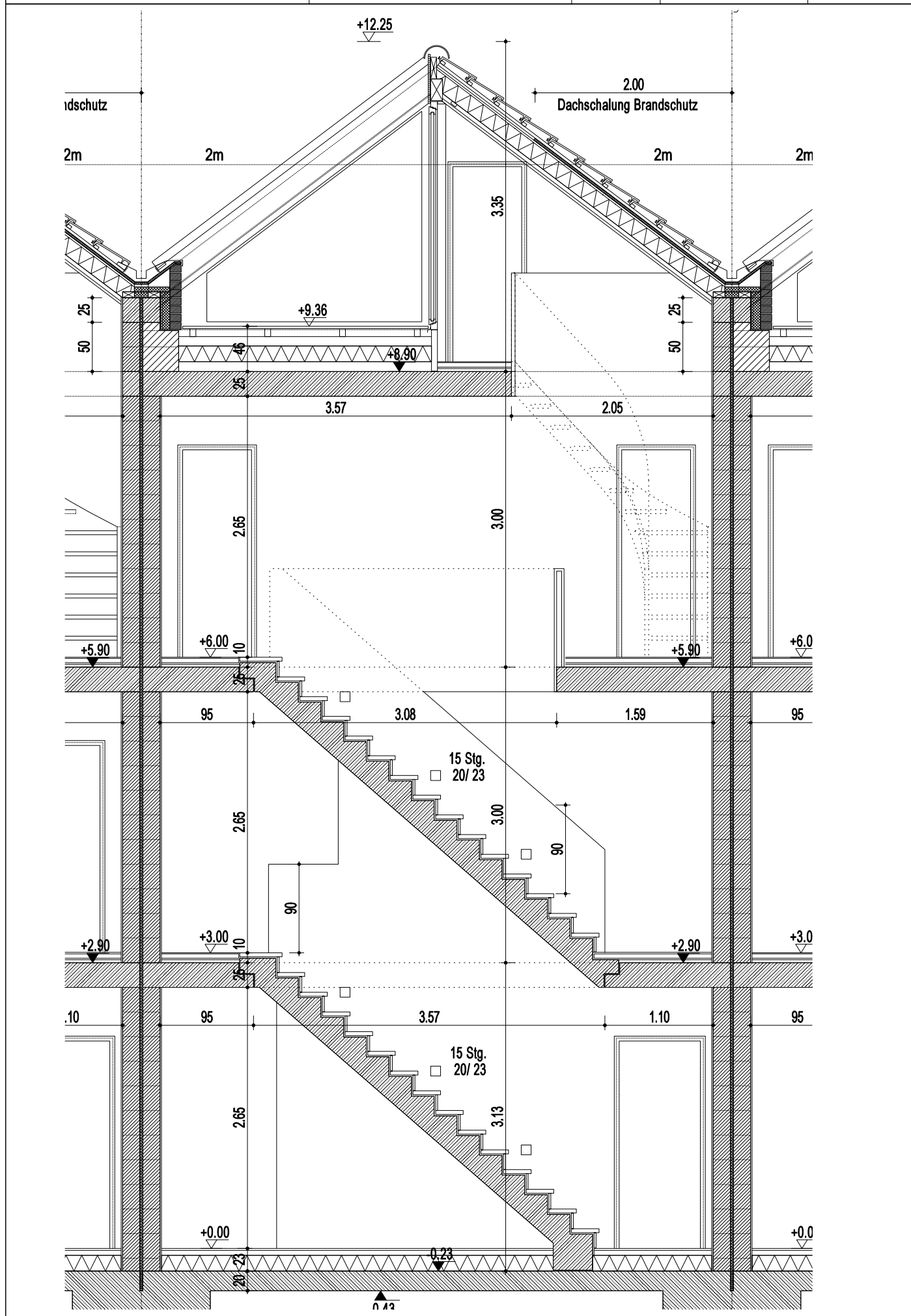
BEYER+SCHUBERT ARCHITEKTEN



Exposé - Anhänge

1. Gebäudeschnitt Quer
2. Gebäudeschnitt Lang

Vicki-Baum-Strasse	Planinhalt	M 1 : 50	Plan-Nr.	Ind.
Haus 08	Schnitt A-A		vom: 23.05.11	vom:



Anlage 4

