Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Seltenheit, energieeffizientes Zuhause mit moderner Technik

Objekt-Nr. OM-402523

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Ahmet Akin

12277 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	426,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	91,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 426 m² bietet eine Wohnfläche von 156 m² sowie eine Nutzfläche von 91 m² und

überzeugt durch eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2023.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, sowie zwei moderne Badezimmer, die höchsten Komfort gewährleisten. Der Keller wurde vollständig ausgebaut und bietet zusätzlich fünf Räume, die flexibel als

Gästezimmer, Hobbyraum, Arbeitszimmer oder für andere Zwecke genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Garage.

Das Haus wurde energetisch auf den neuesten Stand gebracht: Fenster mit 3-fach Verglasung, eine Sicherheitshaustür, sowie eine komplette Erneuerung der

Sanitäranlagen und der Elektroinstallation – inklusive moderner Smart-Home-Technologie. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss sorgt für

behagliche Wärme, während im Keller Heizkörper installiert sind.

Die Dämmung wurde auf höchstem Niveau ausgeführt: 12 cm Dämmung im Dachboden und den Dachschrägen sowie 16 cm Mineralwolle an der Außenfassade.

Die hochwertige Küche der Marke Leicht, der glatte Innenausbau mit gespachtelten Wänden, Zimmertüren und Vinylböden schaffen ein modernes und

einladendes Ambiente. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische, smarte Außenjalousien und eine vorinstallierte Bewässerungsanlage für den gepflegten

Rasen, inklusive Rollrasen. Der Außenbereich wird durch einen neuen Zaun eingefriedet und bietet zwei Terrassen, die zum Verweilen einladen. Zur Haustechnik

gehört eine effiziente Vaillant Wärmepumpe, die das Haus umweltfreundlich beheizt. Der Keller wurde ebenfalls ausgebaut und ist mit Heizkörpern

ausgestattet, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Dieses Haus verbindet moderne Technik, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien, die Wert auf Komfort,

Energieeffizienz und eine attraktive Lage legen

Die Verkäuferseite wird noch die folgenden Abschlussarbeiten durchführen, um das Haus in bestem Zustand zu übergeben:

- Bestellung und Montage des neuen Garagentors

- Anbringung eines eleganten Wandspiegels im Badezimmer im Obergeschoss

- Austausch des Regenduschkopfs im Badezimmer für ein noch angenehmeres Duscherlebnis

Ausstattung

Ausstattung

+ Wohnfläche ca. 156 m²

+ Nutzfläche ca. 91 m²

+ Grundstück ca. 426 m²

+ 5 Zimmer

+ 5 weitere Zimmer im Keller

+ 2 Badezimmer

+ große Sonnenterrasse

+ Einbauküche der Marke Leicht

+ Garage

+ Fassadendämmung und -sanierung

+ Anstrich oder Verkleidung der Außenwände

+ Neue 3-Fach verglaste Fenster

+ Neue Sicherheitshaustür und Innentüren

+ Neue Putz- und Malerarbeiten der Innenwände und Decken

+ Komplettsanierung inklusive Fliesen, Sanitärobjekte und Armaturen der Badezimmer

+ Neue Wasserleitungen und Abflüsse

+ Neue elektrische Anschlüsse und Beleuchtung

+ Neue Bodenfliesen und Vinylboden

+ Neuanlage des Rasens + vorbereitete Bewässerungsanlage

+ Neue Terrassensteine

+ Neuer Zaun

+ Erneuerung der Elektroinstallation

+ Installation von Smart-Home-Systemen

+ Neue Wärmepumpe

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und grünen Gegend im südlichen Teil der Hauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine

angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus, geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer ruhigen Nachbarschaft. Die

Lage bietet eine perfekte Balance zwischen Komfort und naturnaher Erholung, ideal für alle, die eine entspannte und dennoch gut angebundene Wohngegend

suchen.

In der Nähe finden Sie zahlreiche Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die S2

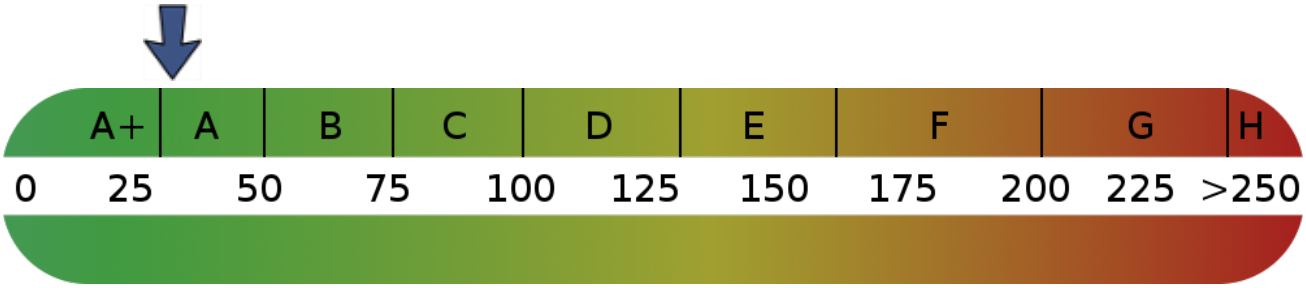
sind Sie in etwa 20 Minuten am Potsdamer Platz, was eine schnelle Verbindung ins Zentrum Berlins ermöglicht.

Hier können Sie das Leben in einer ruhigen, schönen Umgebung genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A

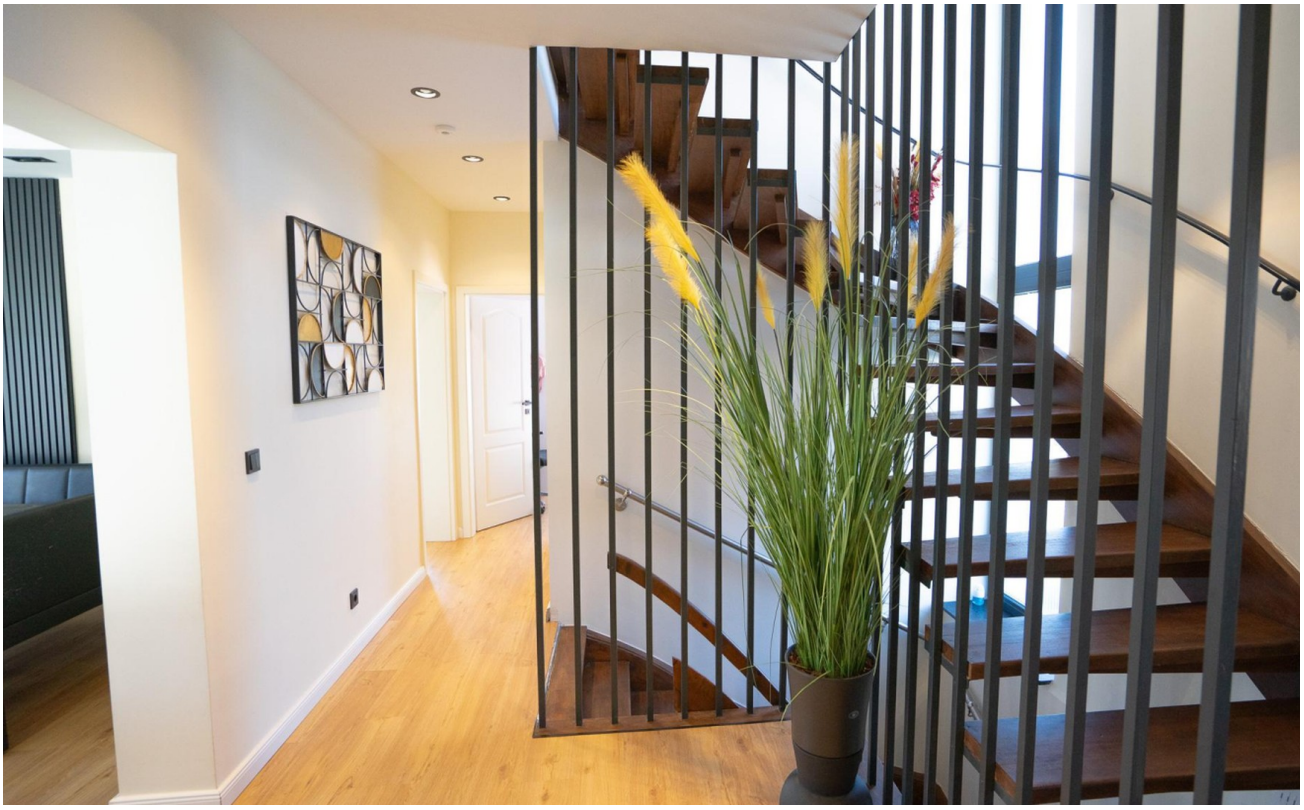


Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

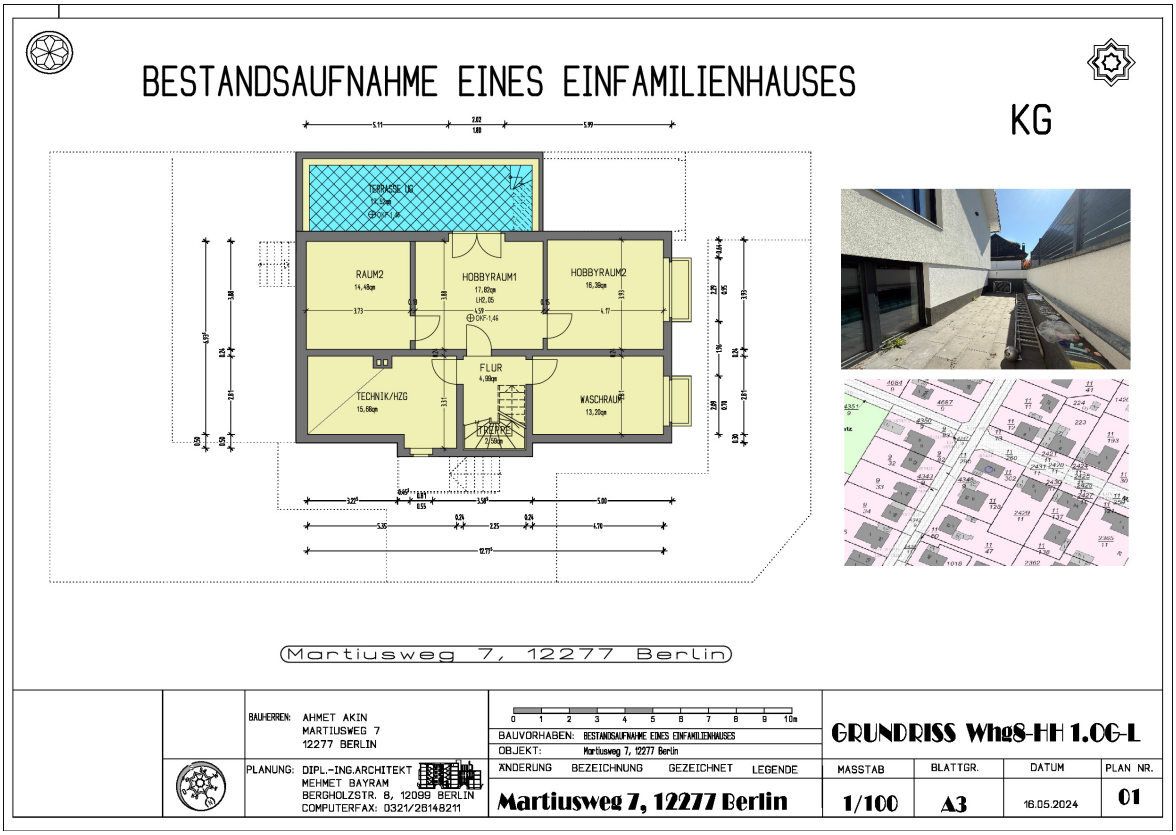
Exposé - Galerie



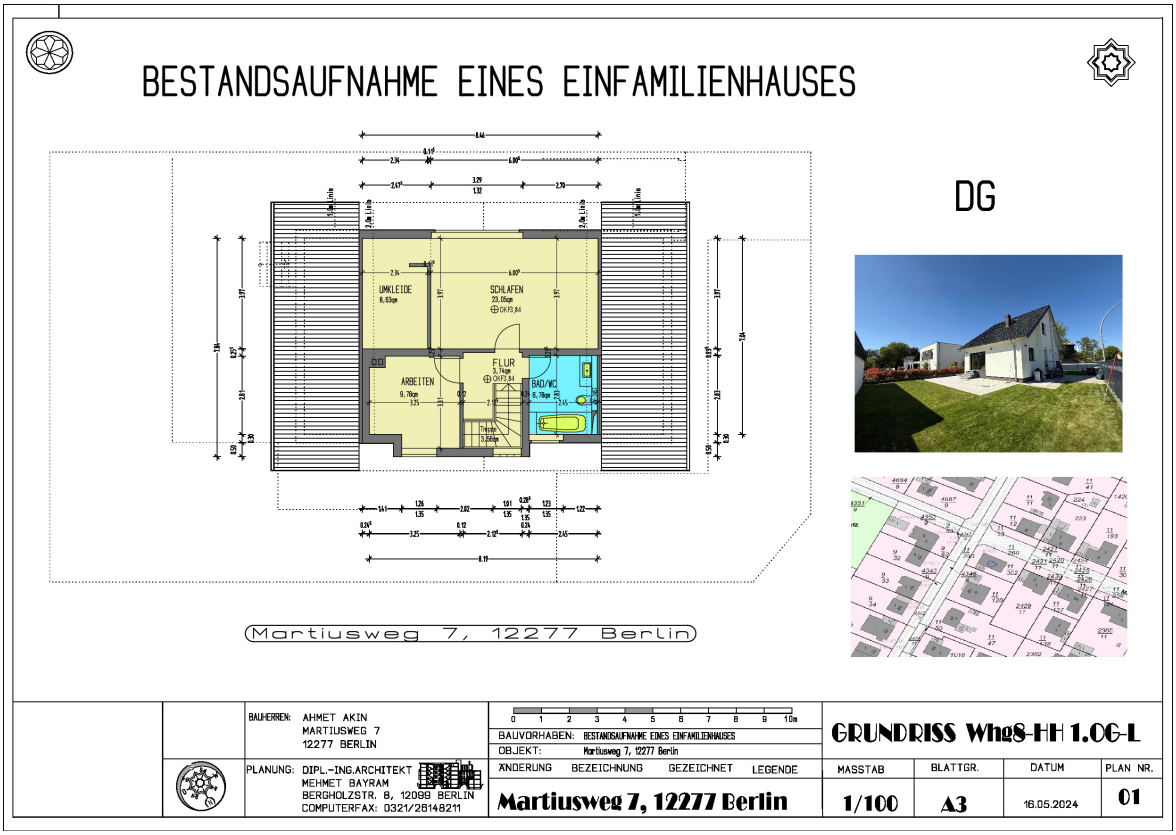
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

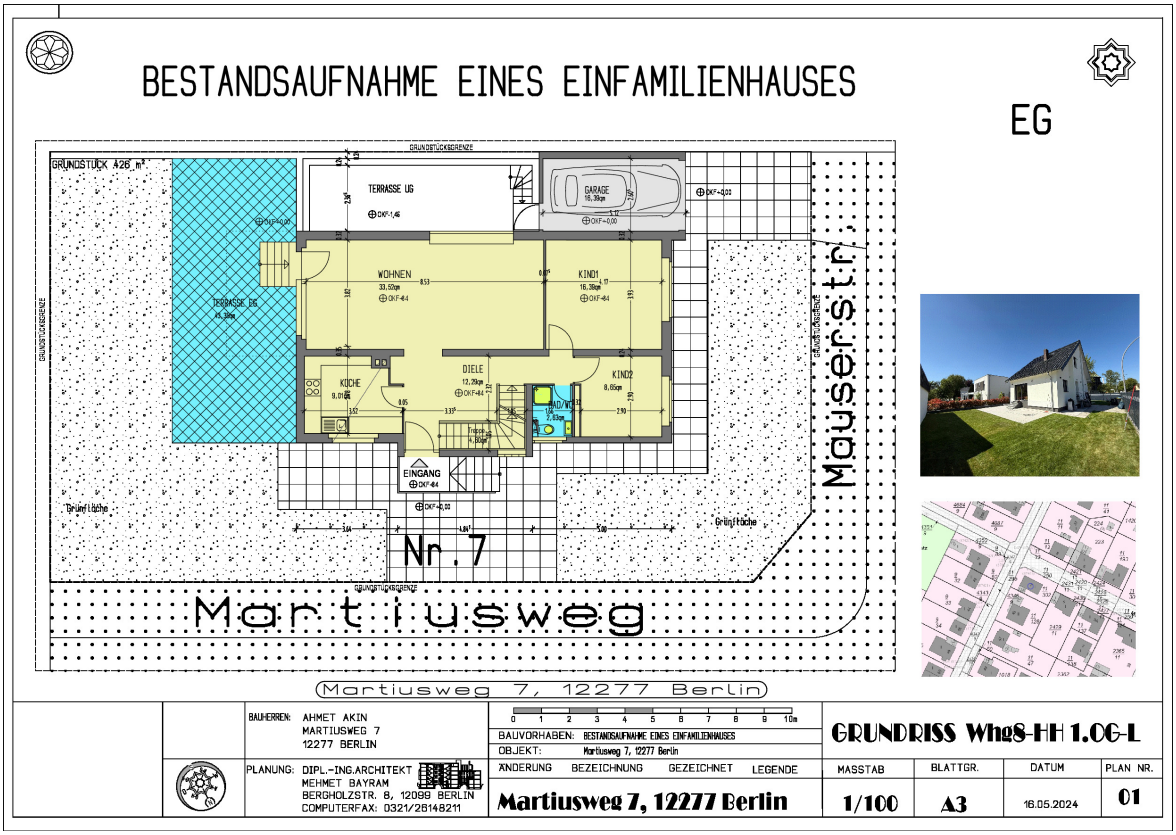


Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung(Nettonutzflächen)
nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoFlV)

Objekt:
Martiusweg 7
12277 Berlin

Bezeichnung : Flächnberechnung
EFH

		Terr/Balkone	Sonderflächen	Fläche	Ges. Fläche
EG	**Erdgeschoss**				
	Wohnen			33,52	
	Kind1			16,39	
	Kind2			8,65	
	Bad/WC1			2,63	
	Diele			12,29	
	Treppe		4,60		
	Küche			9,01	
	Terrasse EG	43,35		21,68	
	Summe EG			**104,17**	**104,17**
DG	**Dachgeschoss**				
	Schlafen			23,05	
	Umkleide			8,63	
	Bad/WC1			6,78	
	Flur			3,74	
	Treppe		3,56		
	Arbeiten			9,78	
	Summe EG			**51,98**	**51,98**
KG	**Kellergeschoss**				
	Hobbyraum1			17,82	
	Hobbyraum2			16,39	
	Waschraum			13,20	
	Flur			4,99	
	Treppe		2,59		
	Technik/HZG			15,68	
	Raum1			14,48	
	Terrasse UG	17,52		8,76	
	Summe ST			**91,32**	
Erstellt 30.04.2025	**Gesamtwohnfläche**				**156,15**
Dipl.-Ing. Architekt	Summe der Sonderflächen		10,75		
Mehmet Bayram	Summe der Nutzflächen		91,32		

Exposé - Grundrisse