

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Wald und wassernahes Wohnglück im gepflegten,  
bezugsfertigen EFH – in Müggelheim -provisionsfrei.**



Objekt-Nr. OM-408910

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **470.000 €**

Eppenbrunner Weg  
12559 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	376,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	56,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**Außenbereich:** Beim Betreten des Grundstücks öffnet sich der Blick auf ein Wohnhaus für eine kleine Familie mit 2 Kindern. Vor dem Haus liegt ein mittelgroßer Garten mit einem schattenspendenden Baum. Rechts befinden sich zwei Pkw-Stellplätze, einer davon überdacht durch einen Carport. Dahinter steht eine Gartenlaube. Am rückwärtigen Teil des Hauses schließt ein ziegelgedeckter Anbau mit zwei Türen an, ideal für Fahrräder oder Motorräder. Der Zugang erfolgt über eine etwa 20 Meter lange, eingezäunte Zufahrt von der Straße. Hierfür ist ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht im Grundbuch und Baulastamt eingetragen.

**Erdgeschoss:** Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen hellen Windfang mit zwei Fenstern, Heizkörper und neu gefliestem Boden in dunkler Sandfarbe. Eine Massivholz-Haustür führt in den Flur. Links liegt ein helles Badezimmer mit neuem Sandfliesenboden und Fußbodenheizung; daneben führt eine Treppe ins Obergeschoss. Rechts befindet sich die offene Küche zum Flur abgetrennt durch eine Glastür, mit Westfenster. Am Ende des Flurs führt eine Glasschiebetür ins Wohnzimmer mit Terrassentür zur überdachten Terrasse mit Beleuchtung. Ebenfalls dort liegt das Schlafzimmer mit viel Nachmittagslicht. Neben der Schlafzimmertür befindet sich der Zugang zur Kellertreppe.

**Kellergeschoss:** Am Ende der Kellertreppe hält eine Tür die Kälte vom Erdgeschoss fern. Ein kleiner Flur verbindet zwei abschließbare Räume. Der erste, mit großem Fenster, beherbergt Haustechnik mit Gastherme und Zähleranschlüssen. Der zweite, ebenfalls hell mit Fenster und Heizkörper, eignet sich flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum.

**Obergeschoss:** Oben an der Treppe liegt links ein Schlafzimmer zur Ostseite, rechts ein weiteres Zimmer zur Westseite mit zwei Abstellkammern. Zwischen den Türen befindet sich eine Bodenluke mit Doppelklappe zur Wärmedämmung.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Bauweise: Massivbau mit Doppelmauerwerk (Backstein).
- Heizung: Verlegung neue Erdgasleitungen, Gastherme und Heizkörper erneuert (2016).
- Strom & Wasser: Elektro- und Wasserleitungen komplett erneuert (2017).
- Keller: innen und außen saniert und verputzt (2016-2017).
- Dach/Obergeschoss: Dämmung (2016)- und Schaldämmung (2023).
- Türen: Innentüren, teils mit Glaselementen erneuert (2017).
- Fenster: doppelt verglaste Fenster erneuert (2017).
- Schallschutzfenster in den Schlafzimmern, neue Schallschutz-Terrassentür im Wohnzimmer (2023).
- Terrasse: Verlegt, überdacht, mit integrierter Beleuchtung (2023).
- Badezimmer: Zwei Waschbecken, Badewanne, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung, Lüfter, Waschmaschinenanschluss.
- Nutzfläche: 56,5 m<sup>2</sup> inkl. zwei Abstellkammern (eine mit niedriger Decke), Keller, Anbau, Spitzboden.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Technik & Ausstattung:

- Rauchmelder im ganzen Haus (inkl. Keller), fachgerecht installiert und jährlich wartet( vertrag läuft noch).
- Zentrale sondere Wohnraumlüftungsanlage in den Schlafzimmern (nagelneu ).
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern.
- Haustechnik: Gastherme-Zähler, Wasser und Gartenwasser-Zähler, Telekommunikationsanschluss (Telefon & Internet).
- Spitzboden: Begehbar, Stehhöhe, Holzdielenboden, reine Nutzfläche, nicht gedämmt.
- Gartenlaube: 2 × 3 m, gefliest, neues transparentes Dach.

## Lage

Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im grünen Berliner Stadtteil Müggelheim. Die Umgebung bietet unmittelbaren Zugang zur Natur – insbesondere zum Müggelsee.

Infrastruktur im Umkreis von ca. 4 Kilometern:

- Zwei Kindertagesstätten
- Müggelheimer Grundschule
- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants, Cafés, Bäckereien
- Apotheken, Arztpraxen
- Bushaltestelle in etwa 10–15 Gehminuten erreichbar
- Nahegelegene Seen und Badestellen und Yacht-Stellplatz:
- Öffentlicher Parkplatz in ca. 90 Metern Entfernung – nur eine Gehminute entfernt

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Sicht vom Gartentor



# Exposé - Galerie



Terrasse und Terrassendach



Terrassentür



# Exposé - Galerie



Eingangstür



Windfang



Windfang zur Haustür



# Exposé - Galerie



Windfangfenster



Holzhaustür zum Flur



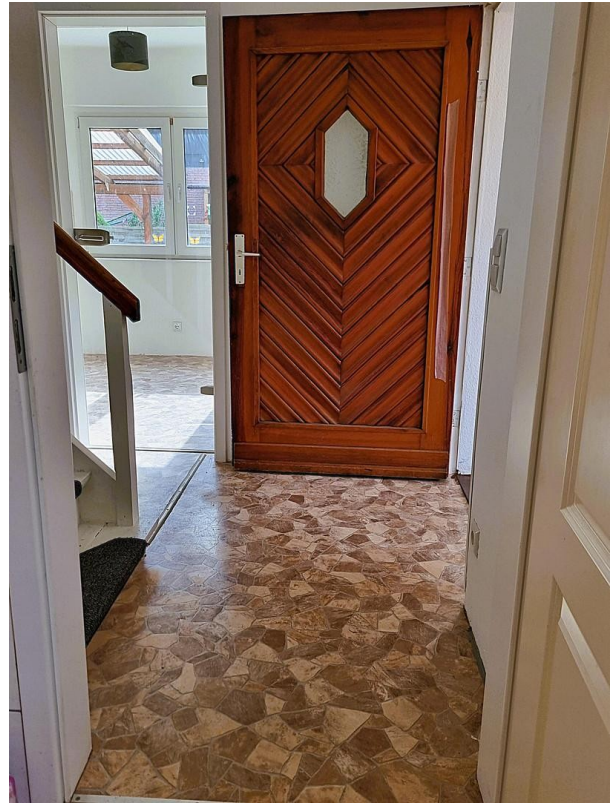
Flur zum Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Flur zu Wohnzimmer und Küche



Sicht aus der Badtür zum Flur



Blick zum Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmerfenster



Bad mit Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zur Küche und Flur



Sicht vom Wohnzimmer zur Terra



# Exposé - Galerie



Sicht-Wohnzimmer zur Kellertür



Sicht-Küche zum Flur und Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer im EG



Zimmer im EG und Carport



# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Flurfenster OG

# Exposé - Galerie



Zimmer Ostseite



Zimmerfenster Ostseit



# Exposé - Galerie



Sicht -Zimmer Ost zum Flur



Sicht -Zi.- Ost zum Zi.West

# Exposé - Galerie



Zimmer Westseite mit 2 Kammern



Fenster Zimmer West



# Exposé - Galerie



Blick-Zi-Ost zum Zi-West



Kammer OG

# Exposé - Galerie



Raum im Kelle



Blick zum Kellerflur



# Exposé - Galerie



Kellerflur



Technikraum



# Exposé - Galerie



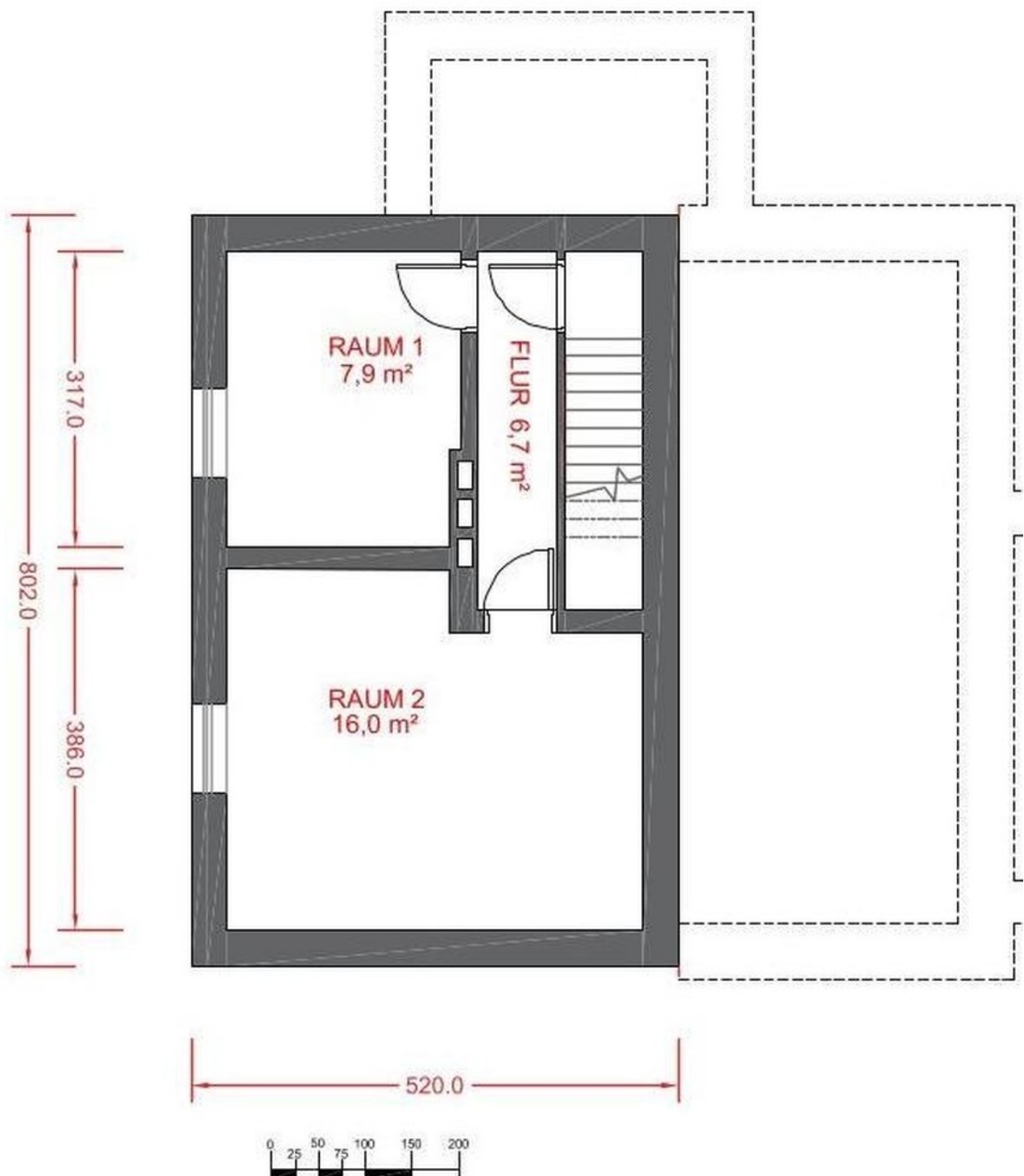
Technikraum zum Kellerflur



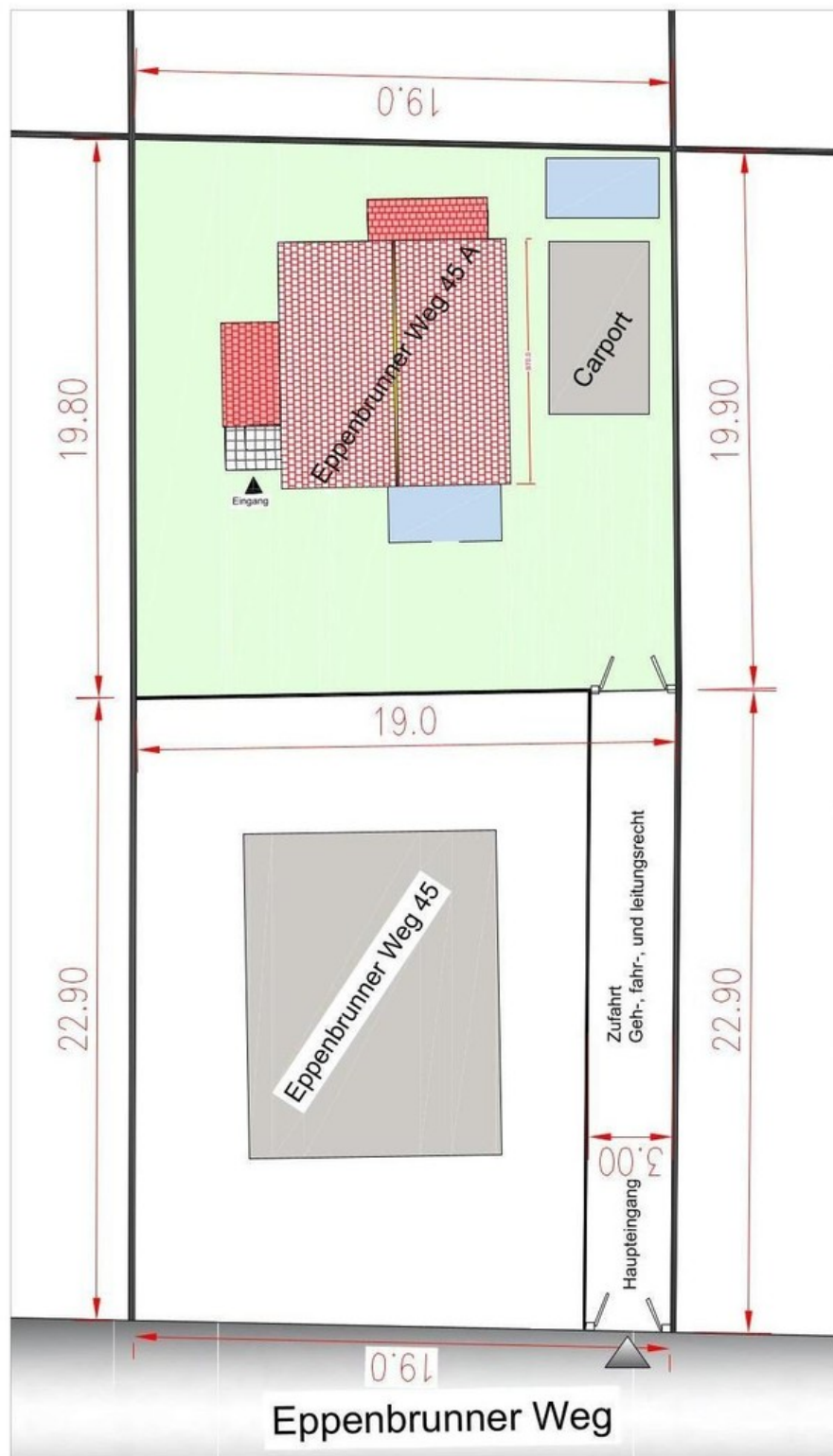
Zufahrt



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

