

Exposé

Villa in Berlin

Sonnenterrasse und Saunalandschaft nahe Spandauer Forst



Objekt-Nr. OM-412396

Villa

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:
Horst Behrmann

Mögeldorf Weg 2
13587 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	580,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	430,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Treten Sie ein in die herrschaftliche Familien-Villa, und genießen Sie und Ihre ganze Familie ein einzigartiges Zuhause:

Gleich am Windfang befindet sich das Gäste-WC und vom hellen Hausflur in der Belletage aus, gelangen Sie vorbei an handverglosten Fenstern in das Obergeschoss bzw. in das große Wohnzimmer mit Kaminofen, das Club- oder Lesezimmer sowie geradeaus in die große Küche. Von der Küche und vom angrenzenden Essbereich aus gelangen Sie auf die sehr große Terrasse in der Ebene der Belletage.

Im Obergeschoss erwartet Sie das große Familienbad mit Badewanne und Dusche, zwei sehr große Schlafzimmer sowie ein weiteres kleineres Schlafzimmer. Und über einen kleinen Zwischenraum, der auch als Abstellraum genutzt werden kann, geht es weiter in das Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss ist hell belichtet und bietet eine große, sehr gemütliche Wohnfläche, welche durch das sichtbare Dachgebälk geprägt ist. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC.

Vom Hausflur in der Belletage geht es durch eine Tür hinab in das Untergeschoss, das aus dem Gelände herausschaut und deshalb gut belichtet ist. Hier finden sich neben einigen Kellerräumen auch der Heizungskeller, eine ordentliche Waschküche und die Sauna mit zusätzlicher Dusche und der große Ruheraum.

Ihre Fahrzeuge können Sie auf einem Stellplatz vor der Garage und natürlich in der Garage abstellen. Von der Garage aus gelangen Sie direkt in das Haus und auch in den Garten.

Der Garten ist vergleichsweise klein und damit pflegeleicht. Eingebunden ist diese Villa in den angrenzenden Park mit großen Bäumen und einem schönen Spazierweg, der direkt in den Spandauer Forst führt.

Ausstattung

Sämtliche Decken und Wände sind glatt gespachtelt und weiß angelegt, nur die Wand hinter dem Kaminofen ist in Spachteltechnik farblich angelegt.

Im Wohnzimmer mit Kamin sowie im Club- oder Lesezimmer liegt abgezogenes Parkett. Küche und Bäder sind gefliest. In den übrigen Räumen ist größtenteils Laminat verlegt.

Die sehr schönen Altbaufenster sind jüngst restauriert und lackiert worden. Ebenso die Klappläden vor den meisten Fensteröffnungen im Obergeschoss.

Die hochwertige Einbauküche verfügt über alle üblichen Elektro-Einbaugeräte.

Die Rollläden zur Terrasse hin lassen sich elektrisch betätigen.

Die Hauselektrik funktioniert beanstandungsfrei. Das Haus verfügt über ein eigenes LAN-Netzwerk, über das Sie Ihre Endgeräte von Raum zu Raum verbinden können.

Die Klafs Sauna verfügt über eine elektrische Steuerung mit Zeitschaltuhr, so dass Sie Ihren Feierabend auch schon bei Verlassen des Hauses vorbereiten können.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Aktuell ist diese 1935 von einem Bankier errichtete und voll ausgebaut Villa noch an einen sozialen Träger vermietet, der hier einige wenige Kinder in einem sehr schönen Umfeld betreut.

Der Mietvertrag endet am 31.07.2026 und der fristgerechte Auszug ist seitens des Mieters bestätigt. Bei Interesse kann dieses Mietverhältnis mit aktuellen Mieteinnahmen i.H.v. 2.495,00 €/Monat bis zu einem Zeitpunkt verlängert werden, der Ihnen vielleicht besser passt, falls Sie nicht sofort einziehen möchten.

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache schon jetzt möglich. Bitte melden Sie sich vorzugsweise über die Kontaktfunktionen in dieser Anzeige oder per eMail bei uns.

Bitte beachten Sie, das wir Ihnen dieses Angebot - PROVISIONSFREI - unterbreiten und Sie in Ihrer Gesamtkalkulation lediglich noch die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten berücksichtigen müssen.

Lage

Der Mögeldorf Weg ist eine reine Anliegerstraße, weshalb es hier wirklich ruhig ist. Das Umfeld zwischen Spandauer Forst und Havel stellt ein sehr angenehmes Wohnumfeld dar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	195,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Füße hoch und abschalten...

Exposé - Galerie



Mögeldorf Weg 2...



...direkt am Park gelegen.

Exposé - Galerie



Kleiner, pflegeleichter Garten



Entrée

Exposé - Galerie



Gäste-WC am Eingang



Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Club- und Leseraum



Wohnen - Essen - Terrasse

Exposé - Galerie



Essen - Terrasse



Essen

Exposé - Galerie



Essen - Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche - Abstellraum - Flur



Aufgang zum Obergeschoß

Exposé - Galerie



Flur im Obergeschoss



Schlafen I

Exposé - Galerie



Schlafen II

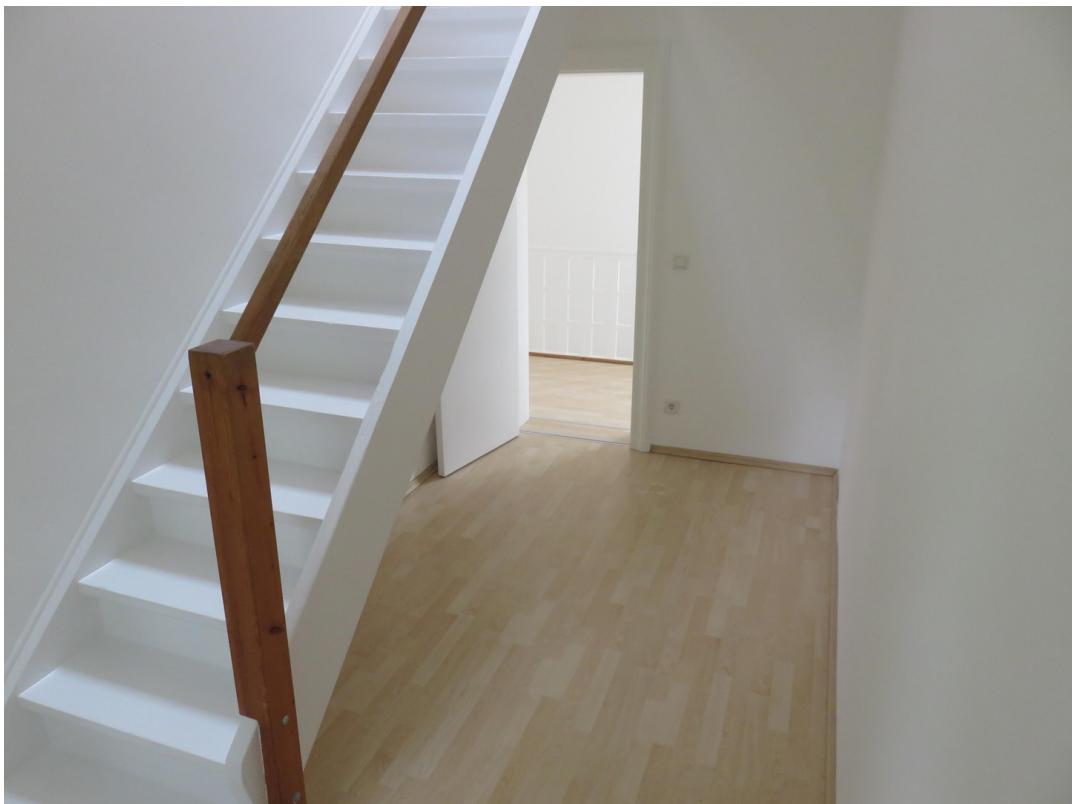


Schlafen klein

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Aufgang zum Dachgeschoß...

Exposé - Galerie



...und Abstellraum



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Klafs Sauna

Exposé - Galerie



Dusche an der Sauna



Ruheraum

Exposé - Galerie



Waschküche