

# Exposé

## Reihenendhaus in Berlin

### Ehrliches und bezugsfertiges Reihenendhaus mit Wohlfühlgarantie



Objekt-Nr. OM-415765

**Reihenendhaus**

Verkauf: **785.000 €**

12307 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	417,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	47,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen auf Ihrem sonnigen, nach Süd/West gerichteten, sehr gepflegten Grundstück, welches Sie sofort und ohne langwierige Eingewöhnung, zum Leben, Erholen und Spielen einlädt. Selbstverständlich ist auch ausreichend Platz für ein Trampolin.

Dieses Traumgrundstück liegt in einem harmonischen und lebenswerten Wohngebiet. Die Umgebung ist hochgradig familienfreundlich und bietet für alle Altersgruppe optimale Voraussetzungen. Das massive Reihenendhaus begrüßt Sie mit attraktiven und maximal nutzbar geschnittenen 144m<sup>2</sup>, einem freundlichen, lichtdurchfluteten Ambiente und erlaubt vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten.

Der ÖPNV ist fußläufig erreichbar und trotzdem weit genug weg, um keine Lärmbelästigung zu sein.

Der Zugang erfolgt direkt von der Straße.

Viel Platz für die Familie und Freunde bietet der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, von dem zwei separate Ausgänge auf die beiden herrlichen Sonnenterrassen führen.

Das erste Obergeschoss präsentiert zwei geräumigen Zimmern und einem großen, gefliesten Badezimmer, das zusätzlich zur Badewanne, auch mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet ist.

Das zweite Obergeschoß hat aktuell einen Loungecharakter und bietet noch Platz, um ein weiteres Bad und zwei Räume auszubauen.

Die entsprechenden Installationen sind selbstverständlich schon vorgebaut.

Jetzt schon vorhanden ist ein großzügiger Außenbalkon, auf der Sie sowohl sonnenbaden als auch romantische Abendessen zelebrieren können.

Das Haus ist ein Platzwunder.

Im voll erschlossenen, tagesbelichteten und beheizbaren Kellergeschoß finden Hobby- und Vorratsräume Platz. Diese Räume können allerdings auch anders genutzt werden, z.B. als Partykeller oder als Spielzimmer für die Kinder. Den Keller rundet ein großzügiger Hauswirtschaftsraum ab.

Die Elektroinstallation ist überdurchschnittlich gut ausgebaut und bietet eine hohe Flexibilität, für jeden Nutzungswunsch.

Die technische Ausstattung des Objektes ist ebenso überdurchschnittlich. Eine Enthärtungsanlage, ein Außenwasserhahn, Außensteckdosen und ein elektrisches Gartentor sind vorhanden.

Dieses sehr gepflegte, gut instandgehaltene und kürzlich renovierte Domizil kann sofort bezogen werden. Eine teilmöblierte Übernahme ist möglich.

Genießen Sie ein großes Grundstück mit hübscher Vegetation, einladenden Sonnenterrassen und einem beständigen Gerätehaus. Ein Tiefbrunnen sichert eine unabhängige Wasserversorgung des Gartens. Das Wasser wird durch eine vorhandene und mehrfach aufgeteilte Bewässerungsanlage auf den Außenflächen verteilt und kann digital gesteuert werden.

Auf der Suche nach einer entspannten, familienfreundlichen Lage und einem soliden Haus, sind Sie nun angekommen.

Ausstattung

Baujahr 2018 (massiv)

Wohnfläche ca. 144m<sup>2</sup> + ca. 47m<sup>2</sup> Keller

Parkett und Fliesen in den Wohnflächen

3fach verglaste Kunststofffenster

Aktuell 4 Zimmer, bis 6 Zimmer ausbaubar

großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten

Bewässerungsanlage, Grundwasserbrunnen und Gartenhaus

hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten

Tageslicht Badezimmer mit Dusche und zusätzliches Gäste-WC

Garten mit Platz für Kinder zum Spielen und Gärtnern

Carport

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Attraktiv sind die kurzen Wege, um Kindertagesstätten und Schulen, aber auch Freizeit- und Sportplätze zu erreichen. Die Verkehrsanbindung über mehrere Buslinien ist optimal, die Haltestellen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, ebenso wie das 1 km entfernte Ortszentrum an der geschäfts- und lokalreichen Bahnhofstraße. 700 Meter weiter südwärts ist der S-Bahnhof Lichtenrade (S2) verfügbar. Zu den Dienstleistungen an der Bahnhofstraße gehören z.B. mehrere Supermärkte, eine Grund- und Oberschule, Cafés, Restaurants und Arztpraxen.

Die Bewohner dieses liebevollen und begehrten Ortsteils profitieren von der nahen Stadtrandnatur, sehr guten Infrastruktur und praktischen Verkehrsanbindungen, um z.B. in wenigen Minuten zum BER-Flughafen oder auf die Autobahn 10 – Berliner Ring – zu kommen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



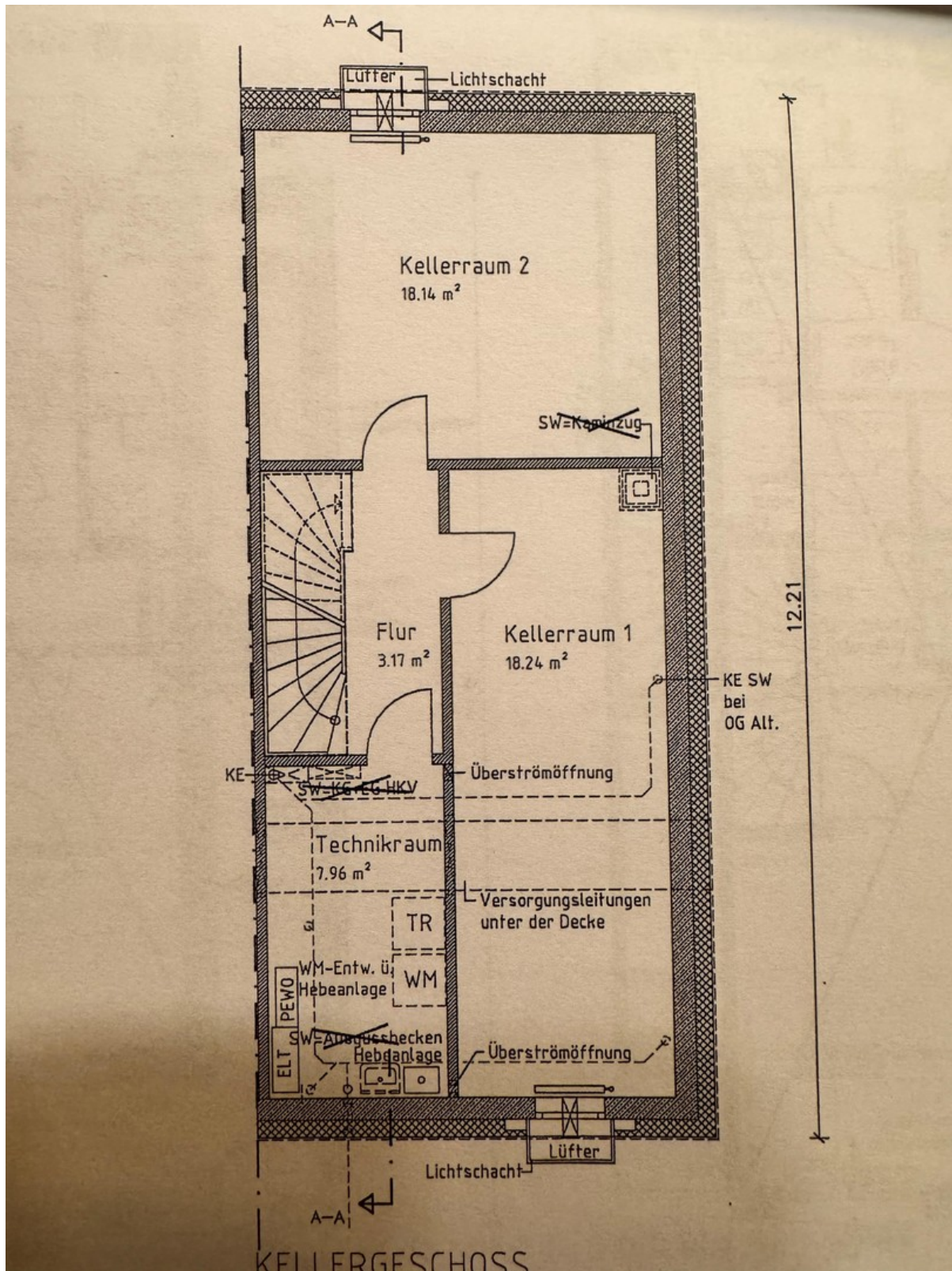
# Exposé - Galerie



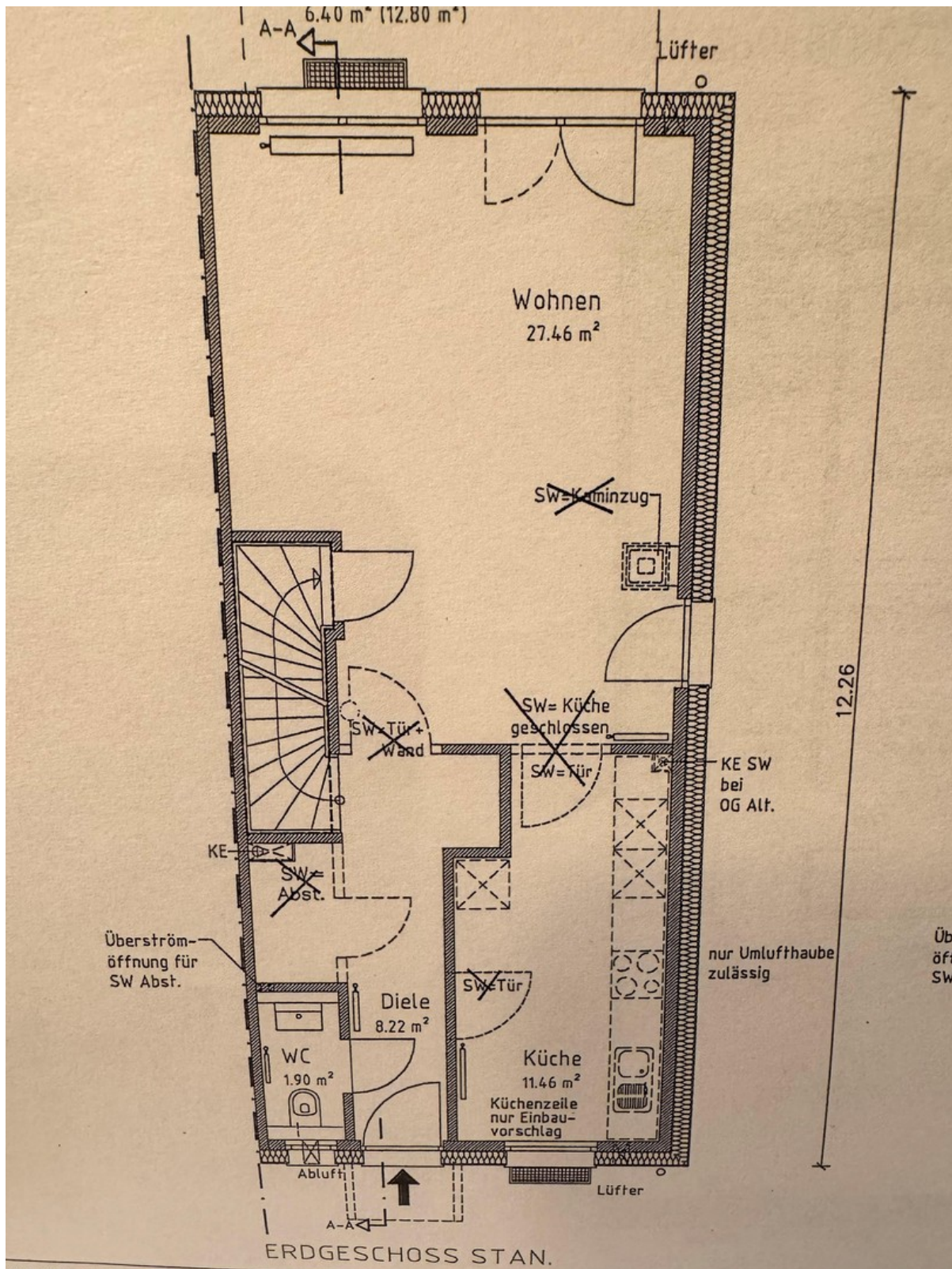
# Exposé - Galerie



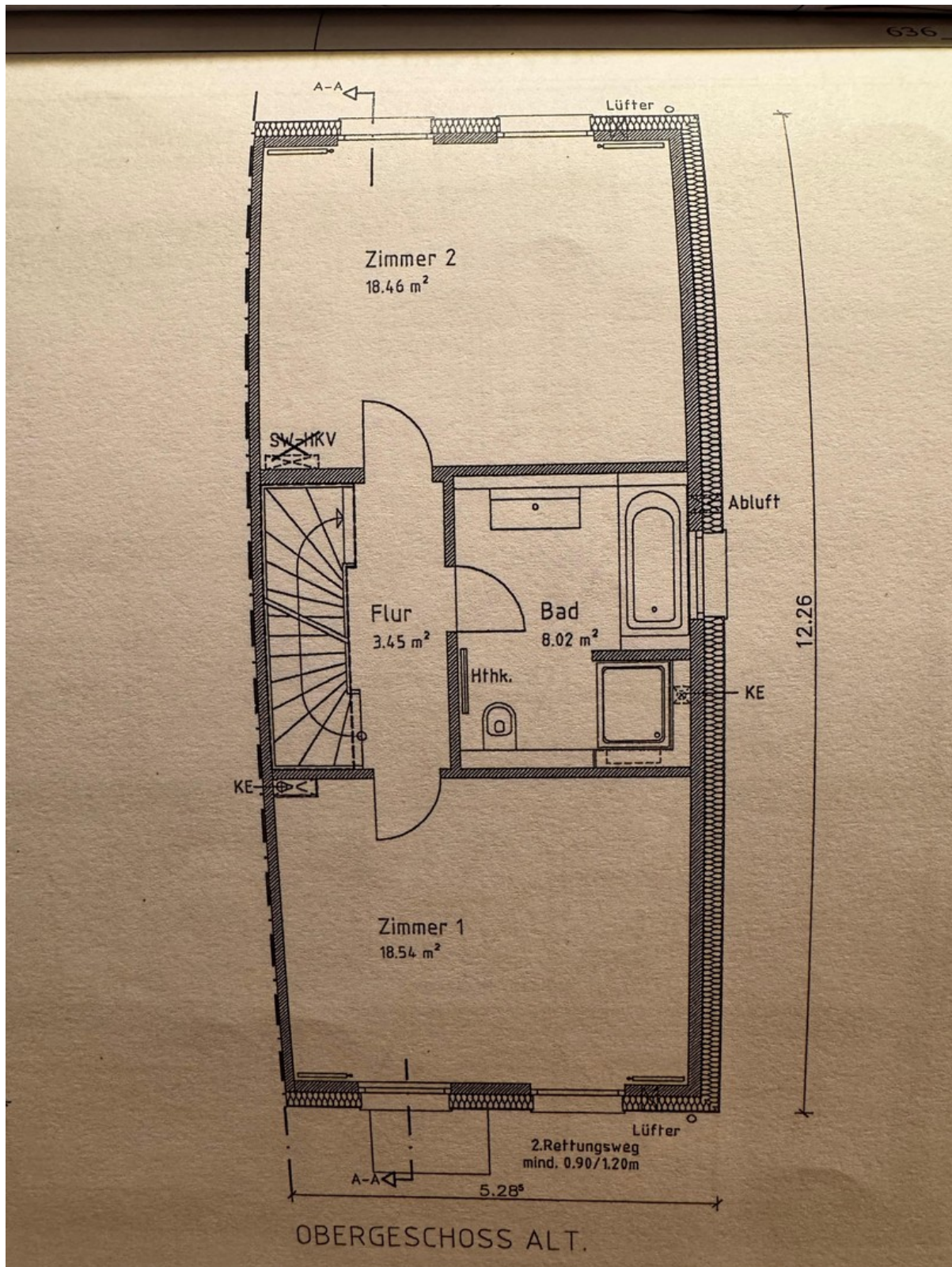
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

