

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Zweigenerationenhaus in Weststaaken mit separaten Eingängen - großer naturnaher Garten



Objekt-Nr. OM-418244

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **875.000 €**

13591 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ideal für zwei Familien, befindet sich in sehr ruhiger grüner Wohnlage unweit der Stadtgrenze zu Falkensee, mit guter und schneller Verkehrsanbindung ins Zentrum

\* das große Grundstück ist nicht teilbar und es kann kein weiteres Haus errichtet werden

\* Hauseingang zur Hauptwohnung von der Gartenseite (Nord), zur Einliegerwohnung von der Ostseite des Hauses

\* Beide Wohnungen im Hochpaterre

\* das gesamte Haus hat eine Wohnfläche von 190 m<sup>2</sup> und zusätzlich mit einem 108 m<sup>2</sup> großen Keller

\* Hauptwohnung 130 m<sup>2</sup> , mit Küche, Gäste-WC, Windfang und großem Wohnzimmer im EG ,

- in das OG gelangt man über eine Holztreppe in Buche,

- im OG sind 4 Schlafzimmer und 2 Bäder

- Im EG der HW liegen Fliesen, einschließlich Treppe zum Keller

- im Wohnzimmer Korkfliesen (geklebt)

- im OG Auslegware

- 1. Bad mit Zugang vom Schlafzimmer, Eckbadewanne und Dusche

- 2. Bad mit Dusche

\* Einliegerwohnung 60 m<sup>2</sup> in EG

- Wohnraum mit Küchenzeile,

- 2 Schlafzimmer,

- Duschbad

- im Windfang sind Fliesen verlegt, ansonsten Laminat

\* das Haus ist voll unterkellert (108 m<sup>2</sup>)

- Kellerzugang von außen und von der Hauptwohnung,

- Raumhöhe 2.30 m mit großen doppelt verglasten Fenstern,

- Estrich im Keller größtenteils mit Fußbodendämmung , vorbereitet für Anschluß von Heizkörpern (Rohrleitungen verlegt)

- Kellerräume eignen sich sehr gut z.B. als Hobbyraum, Werkstatt, Party-, Fitnessraum

\* 2016 moderne Gas-Brennwertheizung

\* Fertighaus in Holzständerbauweise von der renommierten Fa. Streif

\* Garten mit vielen Bäumen, Sträuchern, Stauden und großen Rasenflächen zum Erholen und Spielen

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Anfragen bitte nur bei ernsthaftem Interesse und gesicherter Finanzierung.

Bezug nach Vereinbarung

Verkauf ohne Markler direkt vom Eigentümer

## **Lage**

Sehr gute Verkehrsanbindung mit Regionalbahnen von Bahnhof Albrechtshof oder Bahnhof Staaken, 16 min bis Hauptbahnhof, 18 min bis Zoologischer Garten, beide Bahnhöfe sind zu Fuß und schnell mit dem Fahrrad zu erreichen, Bus 237 bis Spandau

Berliner Ring "Anschluß Spandau" über B5 ca. 15 km

Freizeit und Erholung:

in 1 km Entfernung Sommerbad Staaken mit diversen Fußball- und Tennisplätzen

zum neugebauten Hallenbad im angrenzenden Falkensee (1,5 km)

Potsdam 25 km

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



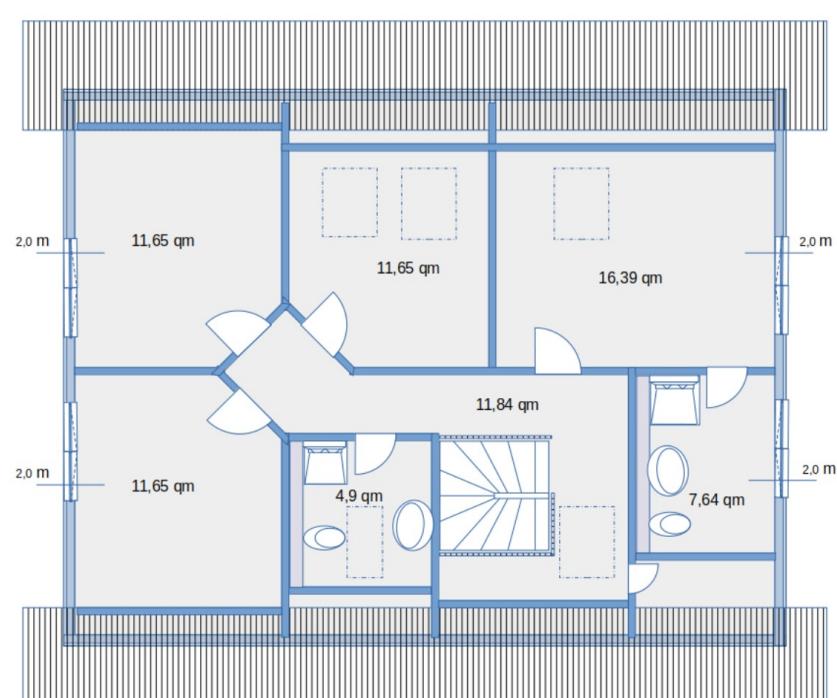
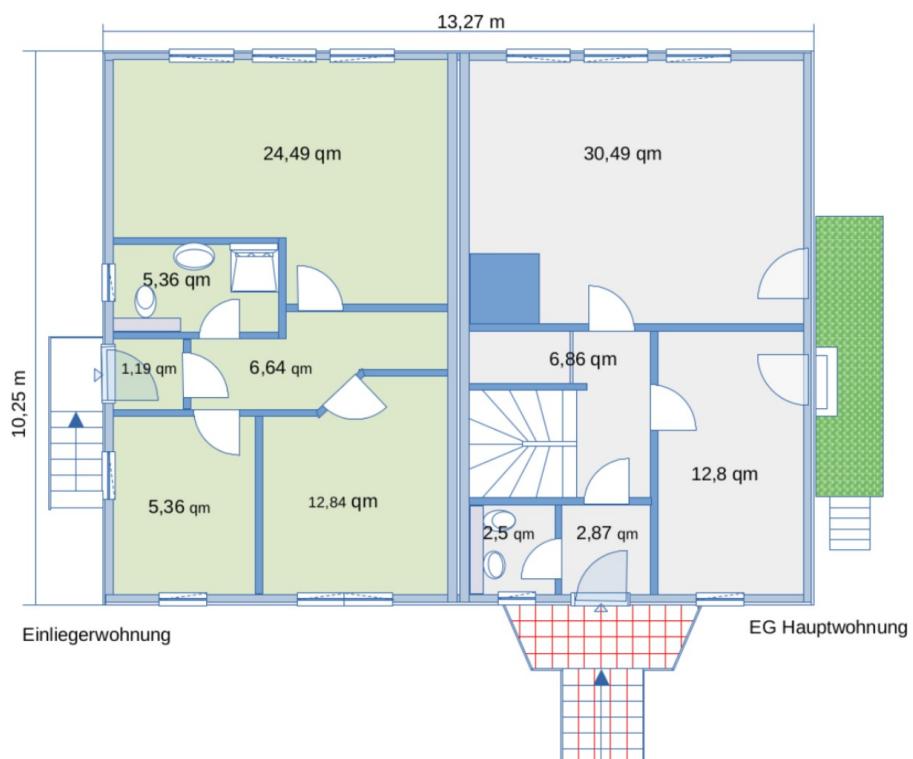
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

