

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Großer Garten mit dreistöckigem Haus bei der Trabrennbahn Mariendorf Berlin



Objekt-Nr. OM-427184

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Kurt

12107 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.412,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten in Berlin, südlich von Tempelhof in Mariendorf Plz: 12107 bei der Trabrennbahn sticht dieses schöne Haus mit grünem Garten heraus. Das große Grundstück ist teilweise von Hecken umwachsen und hat grüne Wiesen mit Obstbäumen. Im Sommer kann das Frühstück sowohl vor, als auch hinter dem Haus im grünen Garten genossen oder es kann ein Schwimmbecken aufgestellt werden, wo die Kinder plauschen können. Im Garten auf der Rückseite des Hauses fühlt man sich sehr wohl und vergisst den Berliner Alltag. Das ca. 1400 qm<sup>2</sup> große Grundstück bietet viele Möglichkeiten.

In der Mitte des Grundstücks steht ein dreistöckiges Haus, jedes Stockwerk besteht aus einer Einliegerwohnung. Seit Jahrzehnten wird das komplette Haus von einer einzigen Familie bewohnt. Das schöne Haus wurde vor dem 2. Weltkrieg in Steinbauweise mit Holzdachstuhl errichtet. Aus altersbedingten Gründen wird es verkauft und ist damit komplett mietfrei.

Seitlich vom Haus befindet sich der Haupteingang mit Treppenhaus, über welches die Hochparterre- und die Obergeschosswohnung erreicht werden. Für die Souterrainwohnung, welche etwa zur Hälfte in den Erdboden versenkt ist, befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes ein separater Eingang. Im Haus ist eine weitere Treppe, welche zur Souterrain Wohnung führt.

Auf der anderen Seite des Gebäudes seitlich, befindet sich eine Autogarage und es hat weitere Stellplätze für Fahrzeuge.

In der Souterrain Wohnung im Erholungsraum steht derzeit eine Sauna, welche auf Wunsch mit übernommen werden kann. Daneben befinden sich zwei weitere Hobbyräume, mit einer Werkstatt und einer Sammlung.

Die Hochparterre Wohnung hat ein großes Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup>, eine große Küche, sowie einen Eingangsbereich mit Garderobe.

Die Obergeschosswohnung besteht aus 3 Zimmern, welche derzeit als Schlafzimmer verwendet werden und einem Wintergarten.

Der tiefe Dachstuhl bietet Lagermöglichkeiten und wird nicht als Wohnraum genutzt. In der Autogarage ist genug Platz um zwei Autos hintereinander zu parken oder alternativ eine Hobbywerkstatt einzurichten.

Jede Wohnung hat ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Derzeit befindet sich eine geräumige Küche in der Hochparterre- Wohnung. Es ist möglich eine Küche in der Souterrain und im Obergeschoss einzurichten.

Die Grundfläche des Hauses beträgt ca. 100 qm<sup>2</sup>. Durch die großen Fenster fällt viel Licht in das Haus.

## Ausstattung

Die Dämmung des Hauses entspricht nicht dem neuen Standard, die Heizkosten sind trotzdem gut bezahlbar und im deutschen Durchschnitt. Geheizt wird mit zwei Gasanlagen, welche auch das Warmwasser erzeugen. Im Wohnzimmer der Hochparterre- Wohnung befindet sich ein schöner Holzofen aus Gusseisen, welcher nicht mehr genutzt wird.

Die Leitungen des Hauses sind in die Jahre gekommen. Es wird mindestens empfohlen den Elektrokasten auszutauschen und durch einen modernen Kasten mit FI zu ersetzen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen kann der Käufer entsprechend seiner Wünsche durchführen. Das Haus wurde von der Arztfamilie sehr gepflegt und alle Anlagen regelmäßig gewartet.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Privatverkauf. Alle Angaben ohne Gewähr. Zwischenverkauf vorbehalten. Ausschlaggebend ist der Kaufvertrag.

## **Lage**

Nicht weit vom Haus entfernt ist der Mariendorfer Damm mit Restaurants, Tankstellen und der Möglichkeit andere Orte Berlins leicht zu erreichen. Supermärkte können zu Fuß vom Haus aus gut erreicht werden. Bekannt ist diese Gegend für die Trabrennbahn. Es gibt mehrere Hotels in unmittelbarer Nähe. Nicht zu vergessen sind die guten Schulen und Kitas, Ärzte und Apotheken in der Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



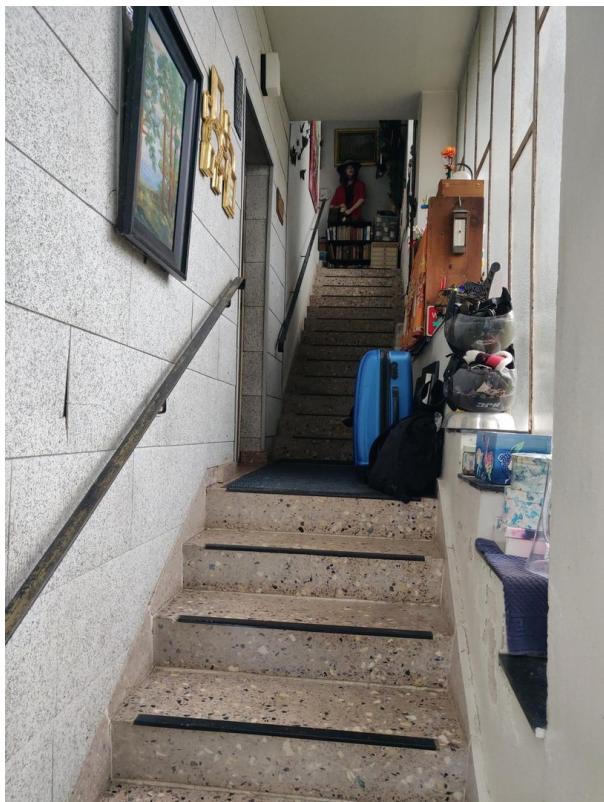
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

