

Exposé

Reihenhaus in Berlin

Top Preis – renoviertes Reihenhaus in zentraler, ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-428489

Reihenhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Klein

Am Vogelherd 17
14055 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1922	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	273,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	95,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein neu renoviertes Reihenhaus mit schönem Garten. Das gemütliche und helle Haus steht derzeit leer und ist sofort bezugsfrei.

Das Reihenhaus befindet sich auf einem ruhigen Hinterliegergrundstück und bietet trotz der sehr zentralen Lage ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Wohnfläche beträgt ca. 95 m² und verteilt sich auf drei Etagen. Insgesamt stehen drei Zimmer sowie zwei neue Badezimmer zur Verfügung – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne und zusätzlicher Dusche. Die hellen, freundlichen Räume mit Dielenböden schaffen ein angenehmes und wohnliches Ambiente. Ein Keller ist ebenfalls vorhanden, ebenso ein separater Waschraum.

Im Rahmen der umfassenden Renovierung wurden unter anderem die Elektrik, die Wasserleitungen, die Böden, die Badezimmer, die Heizkörper sowie die Wandoberflächen (neu gespachtelt) erneuert.

Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Für eine offizielle wohnwirtschaftliche Nutzung fehlt derzeit noch ein zweiter Fluchtweg in Form eines Dachfensters oder einer Gaube. In diesem Zusammenhang könnte das Dach vollständig erneuert und gedämmt werden. Hierfür liegen Kostenvoranschläge in Höhe von ca. 60.000 € brutto vor. Der ursprünglich angesetzte Kaufpreis von 699.000 € wurde vor diesem Hintergrund auf 639.000 € reduziert. Die Durchführung der Maßnahme obliegt – sofern gewünscht – dem Käufer, der dadurch auch die Möglichkeit erhält, seine eigenen Gestaltungswünsche umzusetzen.

Das Reihenhaus eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie. Aufgrund der ruhigen und zugleich sehr zentralen Lage stellt die Immobilie auch eine attraktive Kapitalanlage dar.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Das Haus befindet sich auf einem bereits geteilten Hinterliegergrundstück.

Ein im Grundbuch eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m über das vordere Grundstück sichert die dauerhafte Erschließung. Das Objekt befindet sich somit in zweiter Baureihe. Das vordere Grundstück ist derzeit noch nicht bebaut.

Der Kaufpreis in Höhe von 639.000 € ist ein Festpreis.

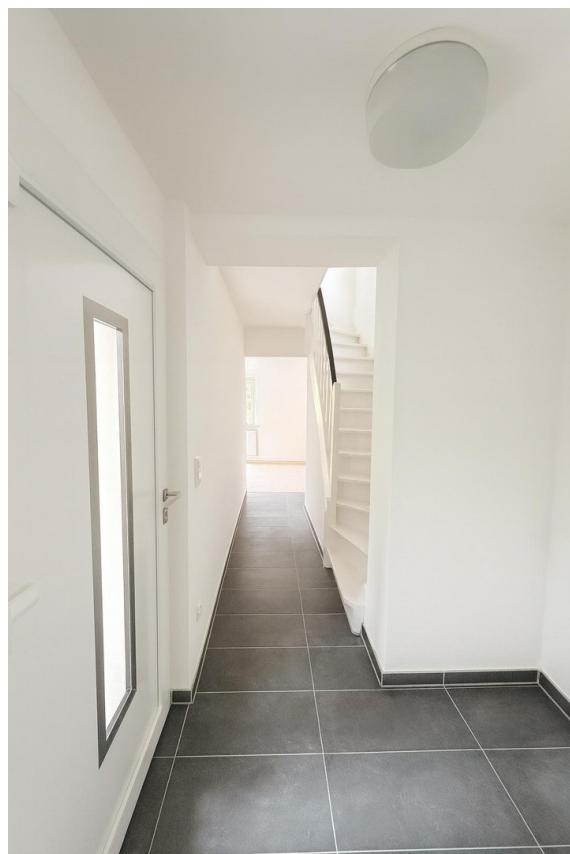
Lage

Das Haus liegt im schönen Westend, unweit vom Grunewald entfernt. Es liegt in einem sehr ruhigen Wohngebiet mit nur Anliegerverkehr. Trotz der ruhigen grünen Umgebung ist das Haus bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der S-Bahnhof Messe Süd ist nur 250 m entfernt in nur 4 min Fussweg zu erreichen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Garten

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



DG

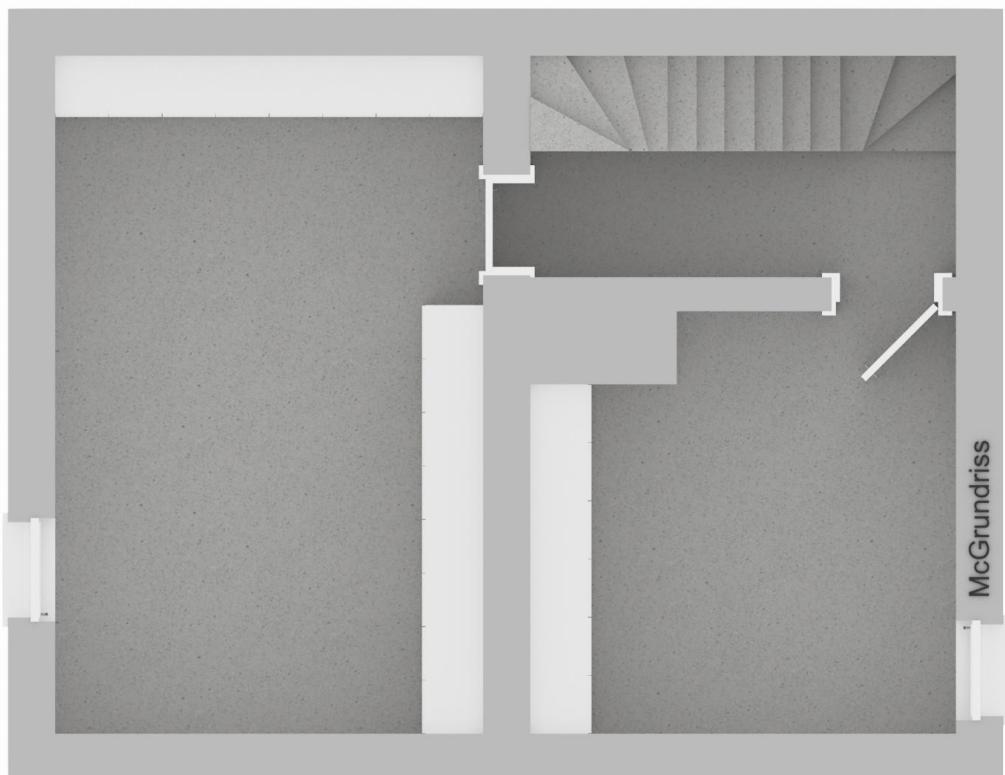


1. OG

Exposé - Grundrisse



EG



Keller