

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin-Frohnau-Glienicke

EINZIGARTIGE - TRAUM - WOHNUNG - in einer VORSTADTVILLA von BERLIN-FROHNAU-GLIENICKE



Objekt-Nr. OM-429252

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **558.000 €**

Ansprechpartner:
Dieter Paul

13465 Berlin-Frohnau-Glienicke
Berlin
Deutschland

Baujahr	1908
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	121,00 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €
Hausgeld mtl.	398 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ANSEHEN !! - KAUFEN !! - EINZIEHEN !!

=====

VERKAUF von PRIVAT an PRIVAT zum SELBSTKOSTENPREIS, SOFORTBEZUG, einer Wohnung im EG und einem zusätzlichen Hobbyraum im Souterrain mit Küche und Duschbad als abgeschlossene Einheit.

HOCHPARTERRE einer Vorstadtvilla, Kernsaniert vom EIGENTÜMER (Bauingenieur)

Ausstattung

Offener Kamin als Highlight im Wohnbereich, Schiebetür (zweiflügelig) zum dritten

Zimmer, Wintergarten, Schlafzimmer, Bad/WC, Gäste-WC, Abstellraum, Einbautresor, Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer.

Einbauküche mit allen Ekt.-Geräten (zusätzlicher Profi-Dunstabzug übers Dach), große

Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Ekt.-Herd, Waschmaschine.

Ost-Süd-Terrasse zum Garten und Westbalkon zur Straße.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Alle Wohnräume sind mit Eichenparkett ausgestattet, Küche und Bad mit dezenten Villeroy & Boch Fliesen. Fenster

Iso Verglasung mit elektrischen Rollläden. Alle Anschlüsse für TV-Sat-Anlage, Internet und Telefon mit Glasfaser Anschluss. Beleuchtung durch Deckenspots. Deckenlautsprecher in Bad und Küche. Ekt.-Türöffner Garagentor Hauseingang und Toreinfahrt.

Jede Eigentumswohnung hat ihre eigene Gas-Brennwertheizungsanlage mit einer dazugehörigen Warmwasser Aufbereitung.

Hobbyraum ist eine separate Einheit mit Nasszelle, Dusche, WC und Handwaschbecken,

Küchenzeile und Eichenparkett.

Garage: Ekt. Sektionaltor mit Fenstern, Lichtkuppel im Dach, Deckenbeleuchtung und Steckdosen.

Allgemeine Nutzung: Gartenbenutzung, Fahrradschuppen anteilig, Müllboxen unter der Treppe des Hauseingangs versteckt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Im Jahre 2004 erfolgte eine umfangreiche Kernsanierung des Objektes vom Eigentümer (Bauingenieur). Dabei wurde tief in die Bausubstanz eingegriffen, so das von dem

Bestandsgebäude nur noch die äußeren Umfassungswände und die Mittelwand erhalten wurde.

Es wurden die nachfolgenden Bauarbeiten der Sanierung durchgeführt:

- Tieferlegung des Kellers um 50cm, mit Einbau neuer Betonfundamenten, Unterbeton,

mit einer neuen horizontalen, vertikalen und vollflächigen Feuchtigkeitsisolierung.

- neue Grundleitungen des Gebäudes mit Kanalanschluss.
- Ersetzen aller Holzbalkendecken durch neue Stahlstein-Betondecken.
- Erstellen eines neuen Dachstuhles einschl. Ziegeleindeckung.
- Die Klempnerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre, Dachanschlüsse etc. wurden in Kupferblech erneuert.
- In den Wohnungen wurde Eichenparkett d=22 mm auf der FB-Heizung verlegt.
- Die Haustechnik, wurde vollständig neu installiert.
- Die Ausführung der Türen erfolgte in Rahmen-Füllung Konstruktion aus Holz im Stil der Gründerzeit.
- Im Zuge der Kernsanierung erfolgte eine energietechnische Aufwertung des Objektes.

Das Gebäude erhielt:

- Im Dachbereich eine zusätzliche Wärmedämmung, die gleichzeitig als sommerlicher Wärmeschutz dient.
- Auf die Gebäudeumfassungswände wurde in Verbindung mit der Fassadengestaltung ein Wärmeverbundsystem aufgebracht.
- Die Kelleraußenwände erhielten eine zusätzliche Perimeterdämmung.

FAZIT:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Gebäude durch die aufwendige Kernsanierung unter Verwendung von zeitgerechten Baumaterialien dem Zustand eines

neuen Gebäudes entspricht, und den Anspruch an ein modernes Wohnen gerecht wird, wobei der Charme der Gründerzeitvilla erhalten blieb.

Lage

Die stielvolle Wohnung liegt in Glienicke/Nordbahn, im nördlichen Speckgürtel ca. 300m entfernt von Berlin-Frohnau und bietet ein Leben zwischen der Metropole Berlin und einer

attraktiven Vorstadtidylle. Gleichzeitig erreicht man schnell und bequem per Bus, Bahn

oder PKW die Berliner Innenstadt, mit allen beruflichen und kulturellen Angeboten. Schnelle Anbindungen zu den Autobahnen A111, A10, der B96 bieten eine attraktive Erreichbarkeit nach Hamburg und zur Ostsee. Sehr gute Infrastruktur des Ortes mit Ärzten, Apotheken, Kitas, Schulen, einem Gymnasium und allen Geschäften des täglichen Bedarfes, sichern die hohe Lebensqualität des Ortes. Die gelungene Mischung aus Großstadtnähe und dem ländlichen Charme bietet eine hohe Lebensqualität sowohl für Familien mit Kindern als auch Senioren an.

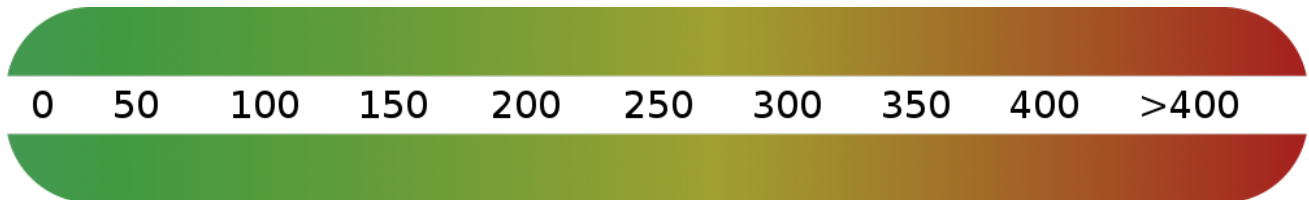
Auch die angrenzenden Ortschaften bieten viele Sportmöglichkeiten für Radfahrer, Reiterfreunde und Golfer an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	105,30 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Winter

Exposé - Galerie



Sued-Ansicht



Ost-Ansicht

Exposé - Galerie

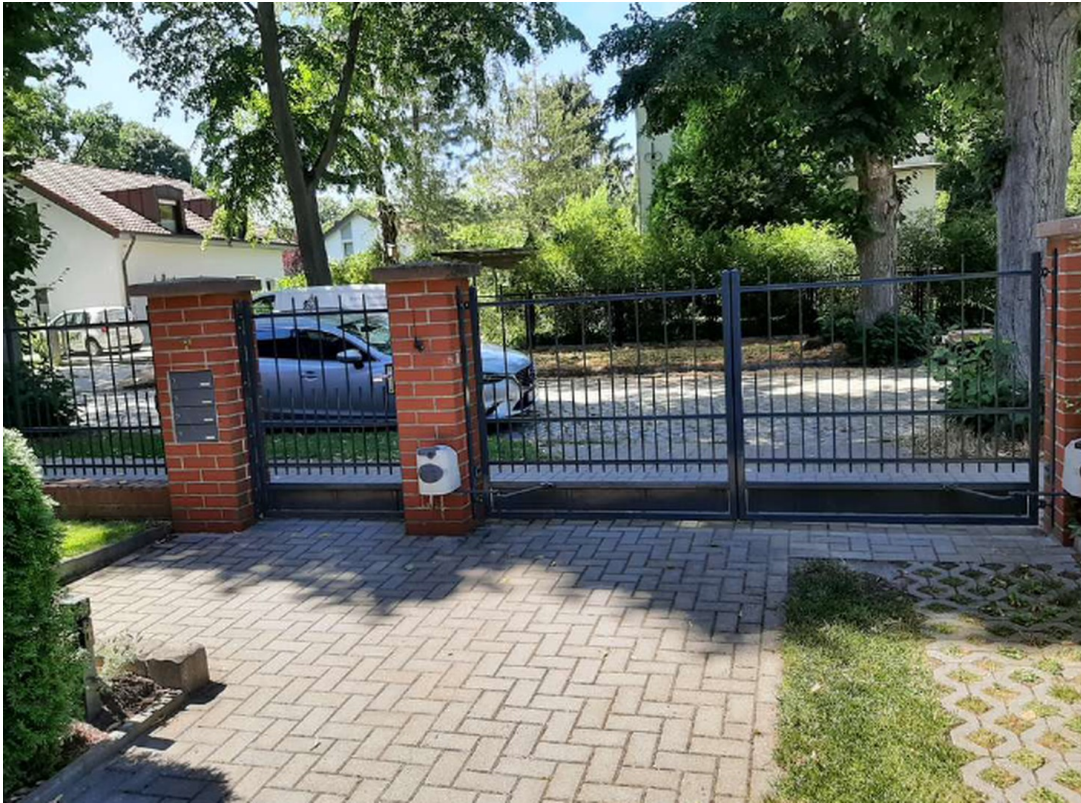


Garten



Ost-Ansicht mit Garten

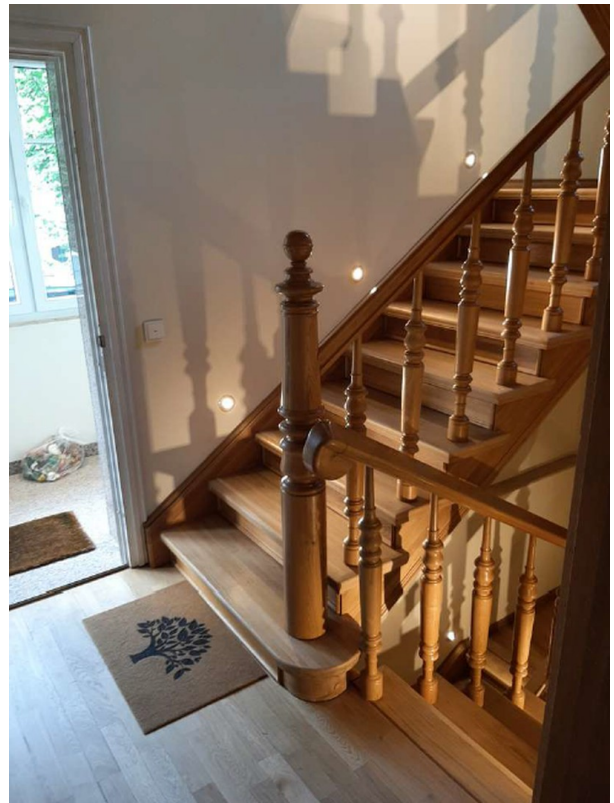
Exposé - Galerie



Einfahrt



Strassen-Ansicht



Treppe

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnen-West-Seite

Exposé - Galerie



Schiebetür Zugang 3. Zimmer



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche Zugang Terrasse



Schlafzimmer

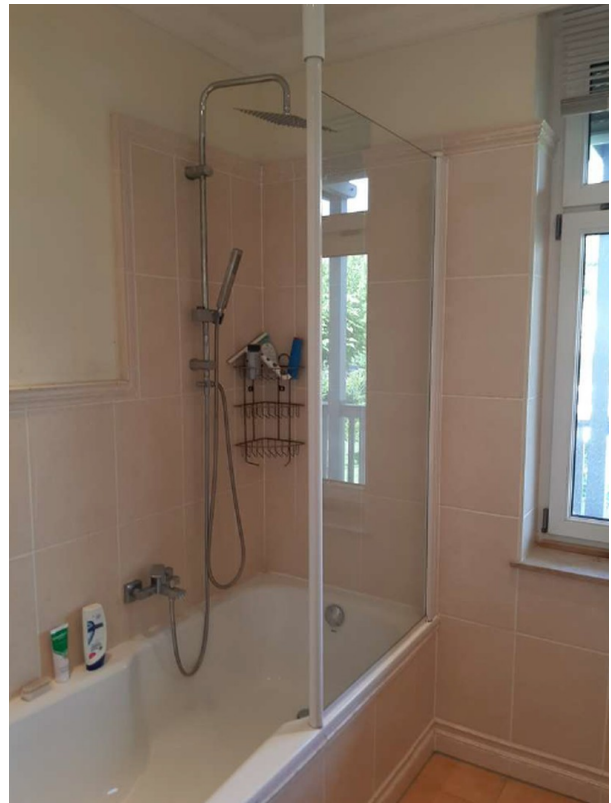
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit WC



Bad mit Duschwanne

Exposé - Galerie



Bad



Küchenzeile Hobbyraum

Exposé - Galerie



Dusche/WC Hobbyraum



Hobbyraum Westseite

Exposé - Galerie



Hobbyraum Westseite



Garage rechts

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Hausanschlüsse Gas/Wasser

Exposé - Galerie



Anschluss S-Bahn S1



Altbestand des Gebäudes

Exposé - Galerie



Beginn Kernsanierung



Beginn Kernsanierung

Exposé - Galerie



Einbau neue Fundamente



Feuchtigkeit.-Isol. + Dämmung

Exposé - Galerie



neue Fassadengestaltung



Umbaumassnahme

Exposé - Galerie



neue Geschossdecken



Betonierung der Decken

Exposé - Galerie



neuer Dachstuhl



neuer Dachstuhl

Exposé - Galerie



Fassadendämmung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)	
Gültig bis: 01.04.2024	Ausweis ID 1197903
Gebäude	
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Adresse:	Harnischweg 25, 10248 Clara-Zetkin-Stadt.
Gebäudeart:	Gesamteigentum
Baujahr / Gebäude:	1908
Baujahr / Anlage/Anlage:	2004
Anzahl Wohnungen:	3
Gebäudeoberfläche (m²):	373 m²
	DIN Wohnfläche (m²) 333 m²
Art der Ausweisung des Energieausweises:	☐ Periodisch ☒ Verordnungsweise
	☐ Modernisierung ☒ Modernisierung / Erweiterung
	☐ Sanierung / Erweiterung

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der energetische Zustand ist ein Gebäudefach, das die Wärmeleistung des Gebäudes unter standardisierten Randbedingungen und unter der Annahme der Energieeffizienzklasse (EEK) bestimmt. Im Endgültigen wird die energetische Zustandklasse (EEK) nach der Tabelle, die sich in der Anlage zum allgemeinen Block der Angaben unten befindet, angegeben. Die angegebenen Vergleichswerte sind unter standardisierten Vergleichsbedingungen (VDB) festgelegt – siehe Seite 6.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

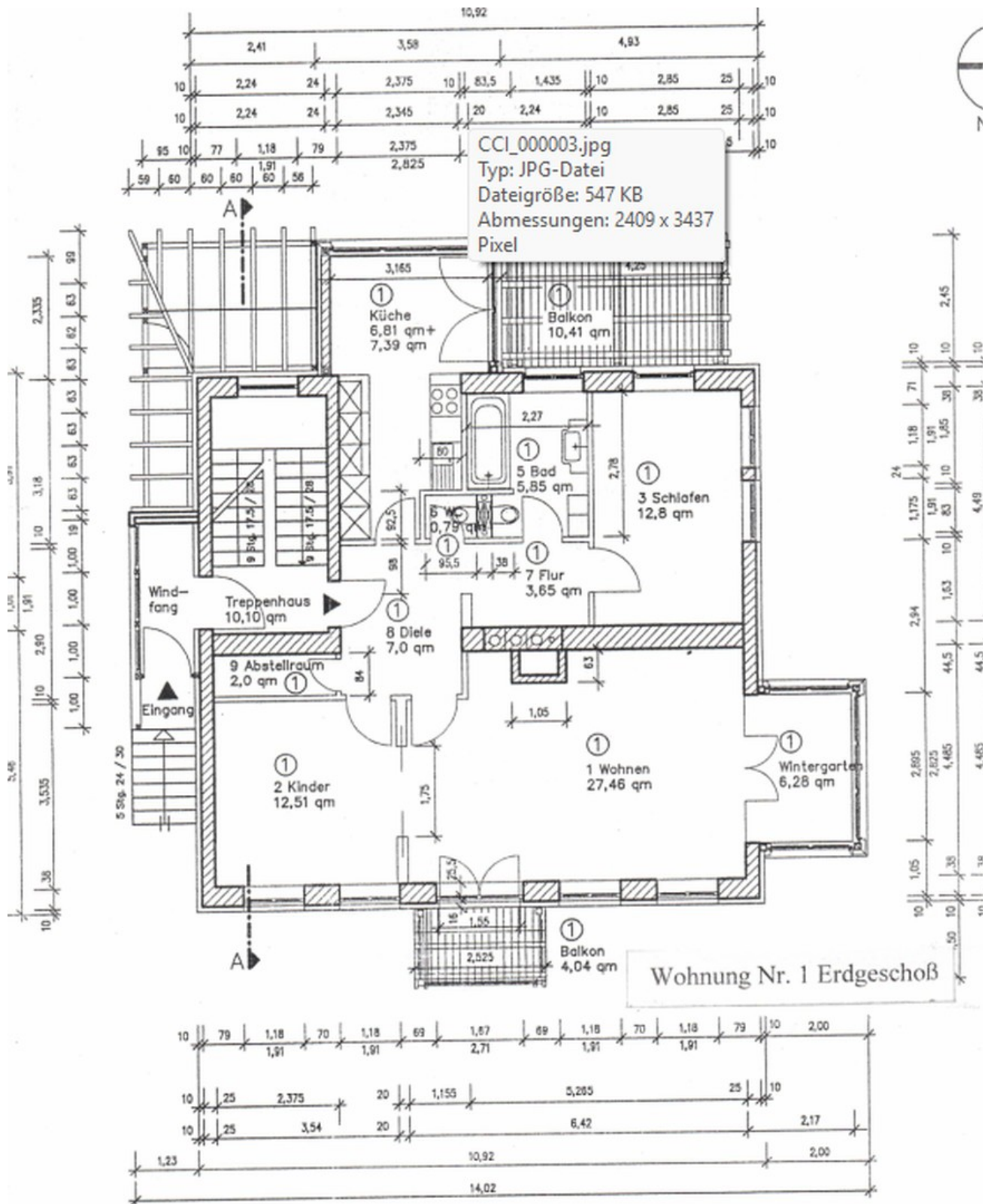
Der Energieausweis wird auf der Grundlage von berechneten Energieeffizienzwerten (EEK) erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzlich ist Information zum Vergleich und Bewertung.

Energieausweis

[illegible]

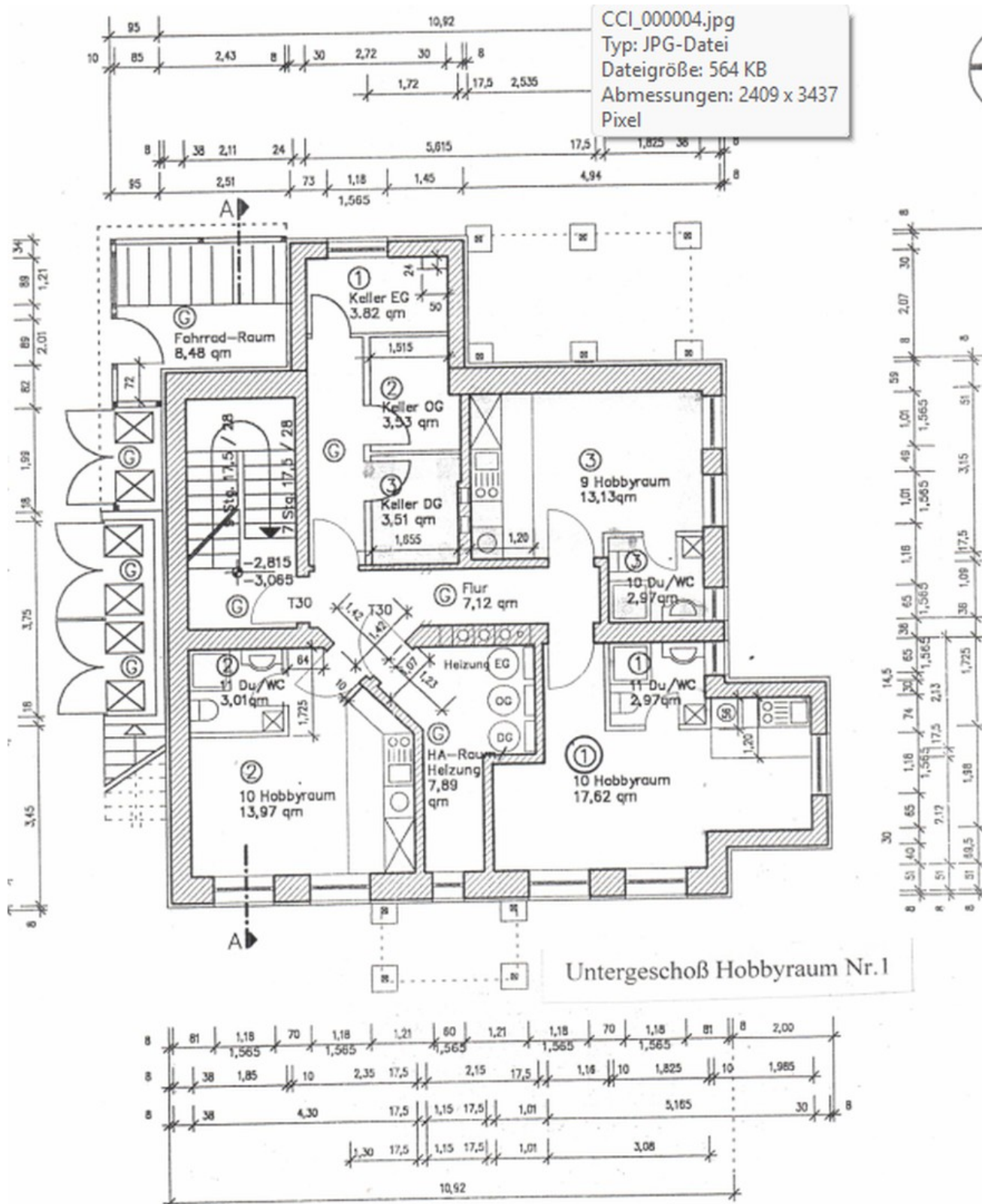
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Wohnung Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoß mit Hobbyraum