

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Gemütliches Haus fußläufig zum Tierpark - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-431192

### Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Günther

10318 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1936	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	492,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1936 auf einem ca. 492 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Karlshorst und wurde in den Jahren 2022–2023 umfassend saniert und modernisiert. Das Haus bietet ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, sowie einen teilunterkellerten Bereich. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Allgemeine Angaben

Objektart: Einfamilienhaus

Lage: Berlin, Karlshorst

Baujahr: 1936

Bauweise: Massive Bauweise

Grundstücksgröße: ca. 492 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 97 m<sup>2</sup>, anbaufähig.

Zimmer: 3

Etagen: 2

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachform: Mansardendach (obere Etage)

Raumaufteilung im Erdgeschoss:

- Wohnküche
- Geräumiges Badezimmer
- Flur

Raumaufteilung im Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Zusätzliches Gästebad

Ausstattung und Modernisierung (2022–2023)

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren grundlegend modernisiert:

- Erneuerung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen
- Komplette Erneuerung der Elektrik inklusive Sicherungskasten
- Verlegung von Datenkabeln im gesamten Haus
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Neue Gas-Heizungsanlage (Therme im Keller)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (mit der Möglichkeit zur Erweiterung für einen möglichen Anbau)
- Alle Wände neu verputzt und mit atmungsaktiver Lehmfarbe gestrichen
- Zwischenböden zwischen Erd- und Obergeschoss vollständig erneuert

- Dach komplett neu gedeckt und gedämmt
- Einbau neuer Dachfenster im Obergeschoss

Sanitärausstattung:

- Hauptbad im Erdgeschoss mit Badewanne und Dusche, geflieste Wände
- Gästebad im Obergeschoss

Bodenbeläge:

- Küche: Fliesen
- Wohnzimmer: Laminat
- Kinderzimmer: Laminat
- Schlafzimmer: Teppichboden
- Flur: Laminat
- Bäder: Fliesen

Außenbereich

- Neuer Zaun zur Straße (2023, Fundament, gemauerte Pfeiler und Zaunfelder)
- Fundament und Vorbereitungsarbeiten für den Bau einer Garage bereits vorhanden

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Karlshorst, ein charmanter Teil von Lichtenberg, Berlin, bietet eine angenehme Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. Die Lage zeichnet sich aus durch:

- Familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert
- Ruhige und sichere Wohnlage
- Staatliche deutsch-russische Europaschule in der näheren Umgebung
- Museum Karlshorst fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Umfeld
- Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
- S-Bahnhof Karlshorst und U-Bahnhof Tierpark in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar
- Mehrere Spielplätze in der näheren Umgebung
- Naturschutzgebiet Biesendorfer Sand fußläufig erreichbar
- Tierpark Berlin fußläufig erreichbar

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Treppe



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe



Flur im OG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

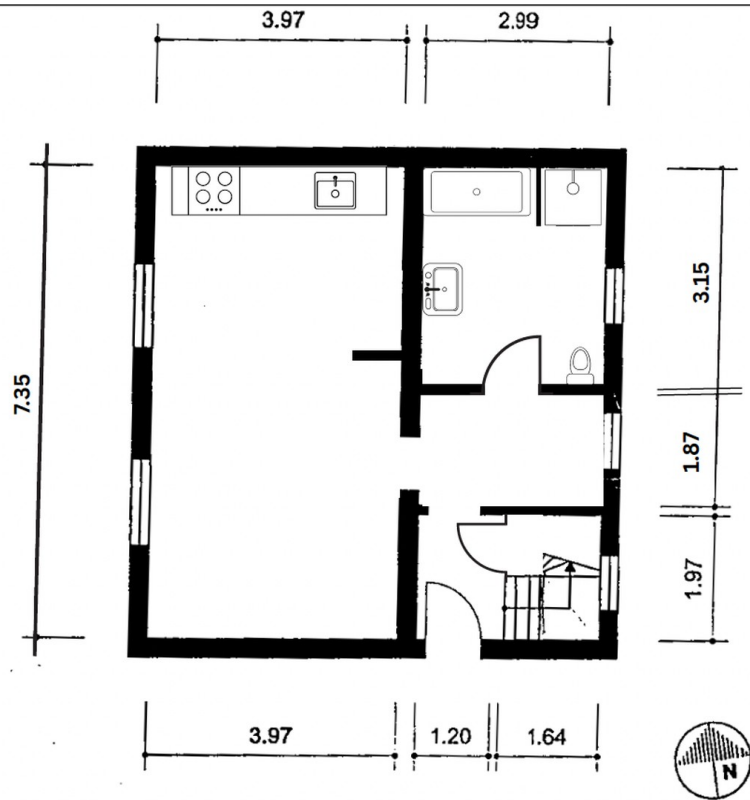
# Exposé - Galerie



Arbeitsbereich im Schlafzimmer

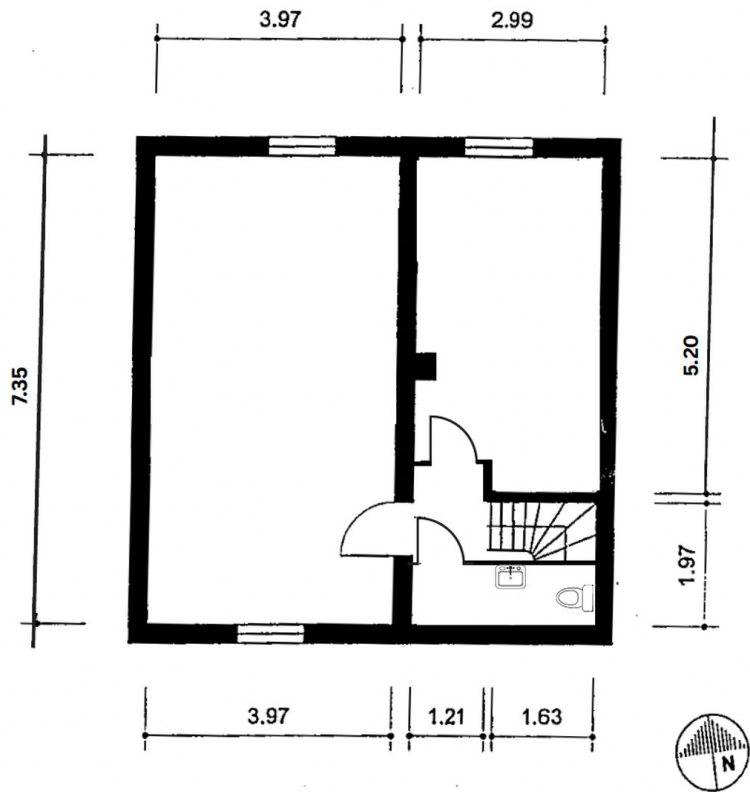
# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



EG

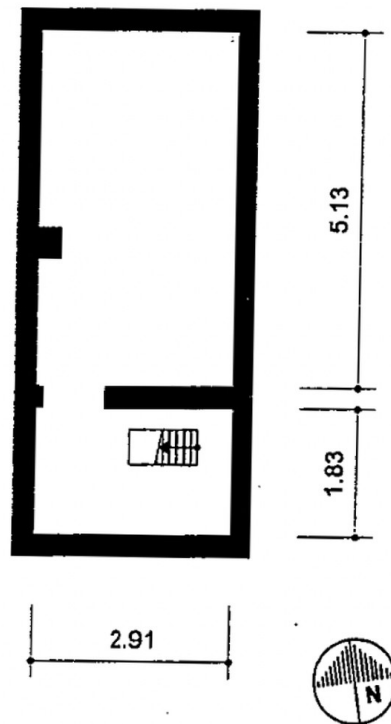
Dachgeschoss



OG

# Exposé - Grundrisse

Keller



Keller