

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus in Reinickendorf Tegel Süd



Objekt-Nr. OM-436479

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.850.000 €**

Ansprechpartner:
Sel

13507 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	599,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	300,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die exklusive und gepflegte Stadtvilla ist ein Hingucker und gleichzeitig überzeugt Sie durch eine pragmatische Planung des gesamten Hauses. Das Haus wurde im Jahr 2017 komplett neu errichtet (Aufstockung und Anbau inkl. Treppenhaus). Das zuvor kernsanierte Bestandshaus wurde erhalten.

Das Haus ist auf ca. 110 m² Grundriss bebaut und befindet sich auf einem 599 m² Grundstück.

Die Villa erstreckt sich über drei Etagen mit insgesamt ca. 300 m² Wohn- und Nutzfläche – inklusive eines ausgebauten Souterrains. Insgesamt bietet die Immobilie sieben ansprechende Zimmer und zwei Badezimmer. Zusätzlich steht ein ausgebauter Dachboden mit einer Grundfläche von ca. 40 m². Ideal als großzügiges Büro/ Herrenzimmer/Hobbyraum/ Arbeitszimmer etc..

Es wurden im gesamten Objekt hochwertige und erstklassige Materialien verwendet.

Das Haus kann auch als Generationshaus/Zweifamilienhaus genutzt werden, da die oben errichtete Etage durch das Treppenhaus getrennt, separat bewohnt werden kann. Somit ist es auch ideal für Vermietung bei gleichzeitigem Bewohnen.

Die Bewässerung erfolgt bequem über einen eigenen Brunnen.

Auf dem Grundstück können bis zu drei Autos parken (eventuell auch mehr), sowie direkt vor dem Grundstück.

Ausstattung

Souterrain und Obergeschoss:

Fußbodenheizung

Fliesen

Feinsteinzeug

Marmor

Souterrain ist komplett ausgebaut und kann auch als Wohnraum genutzt werden (wurde auch als Wohnraum über 8 Jahre genutzt).

1 OG und DG

Heizkörper

Parkett

Eine große Holzterrasse ist ebenfalls vorhanden, jedoch erneuerungsbedürftig. Hier waren wir dabei diese neu zu gestalten, haben es jedoch dem persönlichen Wunsch des künftigen Eigentümers überlassen.

Alle drei Etagen sind durch ein massives Treppenhaus verbunden und können separat begangen werden.

Auch eine Teilung des Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus ist möglich.

Details können gerne per Mail angefragt werden.

Geotechnischer Bericht (Baugrund Grundwasser Altlasten) von 2015

Vermessung von 2015

Energieausweis (erstellt: Jan 2026)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Wir bitten um vorherige Klärung der Bonität.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Berlins – im grünen Ortsteil Tegel, eingebettet zwischen dem beliebten Flughafensee und dem weitläufigen Tegeler See. Diese naturnahe Umgebung mit Wasser, Wald und Parkanlagen bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Schwimmen, Spazieren, Joggen oder Radfahren ein. Der nahe gelegene Tegeler Forst erweitert das Erholungsangebot direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend.

Die U-Bahnlinie U6 (Alt-Tegel), der S-Bahnhof Tegel sowie die Autobahn A111 sind in wenigen Minuten erreichbar.

So gelangt man schnell in die Berliner Innenstadt oder zum Flughafen BER. Die charmante Alt-Tegeler Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Wochenmarkt ist ebenfalls bequem erreichbar.

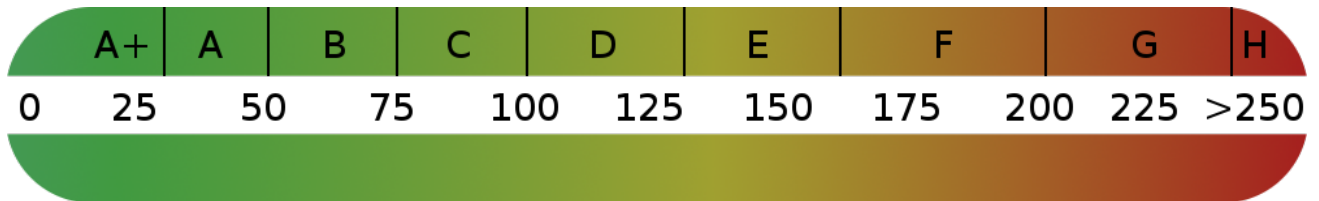
Diese Lage verbindet Natur, Ruhe und Urbanität auf ideale Weise – perfekt für Menschen, die ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur suchen. Auch die Schulen und Kitas sind so ziemlich in der Nähe (insbesondere die Grundschule ist zu Fuß ca. 3-5 Minuten entfernt).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht Nordwest

Exposé - Galerie



Ansicht Nord



Ansicht Nord

Exposé - Galerie



Ansicht Nordwest



Ansicht Norden BG

Exposé - Galerie



Ansicht Front



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Ost

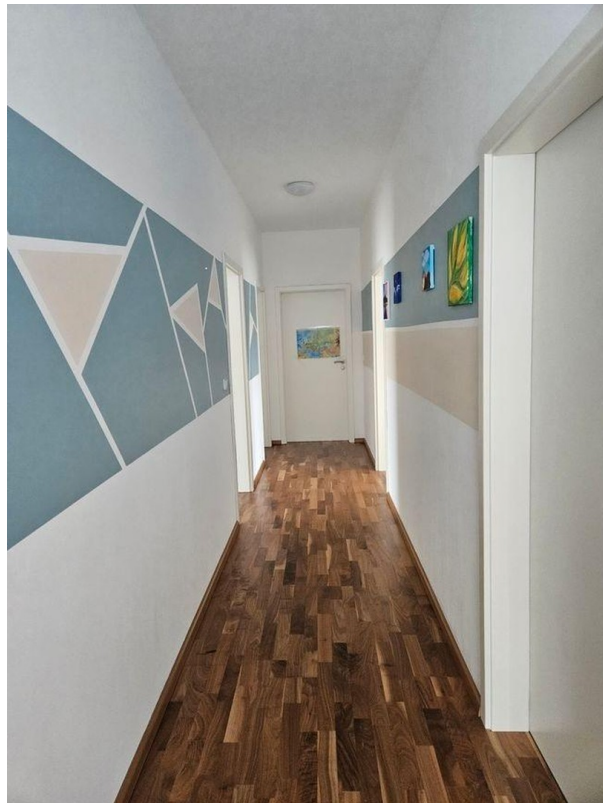


Treppenhaus

Exposé - Galerie

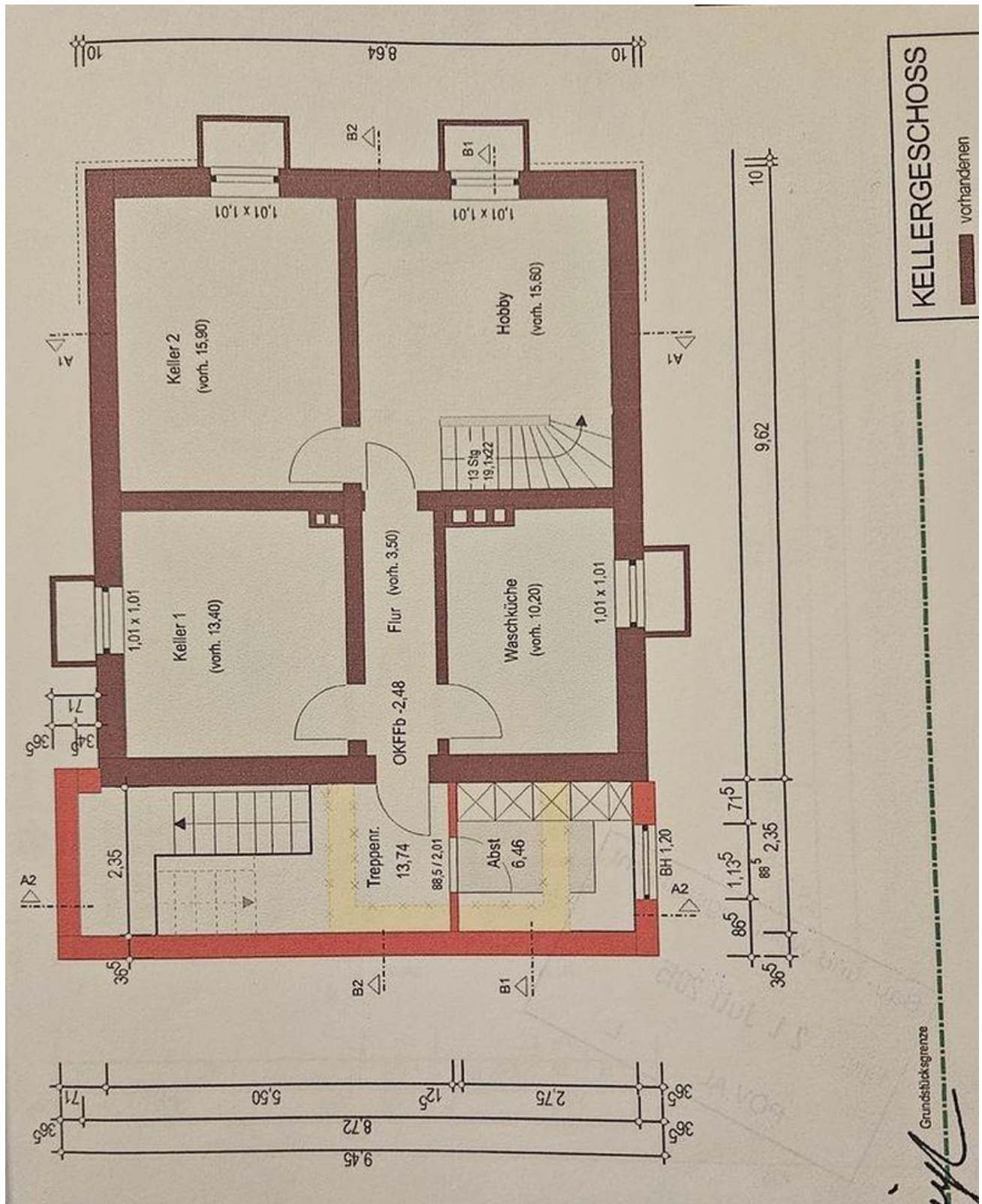


Flur EG



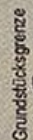
Flur OG

Exposé - Grundrisse



[illegible]

OBERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

