

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

**Modernes EFH - 5 Zimmer, 3 Bäder, KNX SmartHome,
Kamin, Klimaanlage, Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-437552

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:
Freitag

12487 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	703,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	198,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes, hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus (Baujahr 2019) in ruhiger und gepflegter Wohnlage in Berlin Johannisthal. Die klare Architektur, großzügige Fensterflächen und der stimmige Grundriss schaffen ein sehr helles, offenes Wohngefühl und bieten zugleich ausreichend Rückzugsräume für Familie und Homeoffice.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer und 3 Bäder. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den eingewachsenen Garten. Die hochwertige Einbauküche ist funktional und repräsentativ zugleich und fügt sich in das moderne Wohnkonzept ein.

Ausstattungsseitig überzeugt die Immobilie durch KNX SmartHome Steuerung, einen Kamin sowie eine Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen, also im Wohnzimmer, in den Schlafzimmern und im Arbeitszimmer. Fußbodenheizung sowie eine Gas Brennwertheizung mit Solarunterstützung sorgen für ein komfortables und zugleich effizientes Temperaturniveau. Die Energieeffizienzklasse A und ein Endenergiebedarf von 34,6 kWh pro m² und Jahr unterstreichen den energetischen Standard.

Das Grundstück umfasst ca. 703 m² und bietet mit der großen Terrasse, gepflegten Grünflächen und eingewachsener Bepflanzung viel Privatsphäre und Aufenthaltsqualität. Eine Doppelgarage ergänzt das Angebot und bietet komfortable Stellplatz und Abstellmöglichkeiten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Johannisthal im Bezirk Treptow Köpenick. Johannisthal zählt zu den gefragten, familienfreundlichen Wohnlagen im südöstlichen Berlin und verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit guter städtischer Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gewachsenen Gärten und einer insgesamt angenehmen, zurückhaltenden Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kitas, Schulen sowie ärztliche Versorgung und weitere Dienstleistungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grün und Erholungsflächen attraktive Freizeitmöglichkeiten, ideal für Sport, Spaziergänge und Familienaktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sowie den ÖPNV besteht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt, zum Flughafen BER sowie in die angrenzenden Stadtteile. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für alle, die die Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



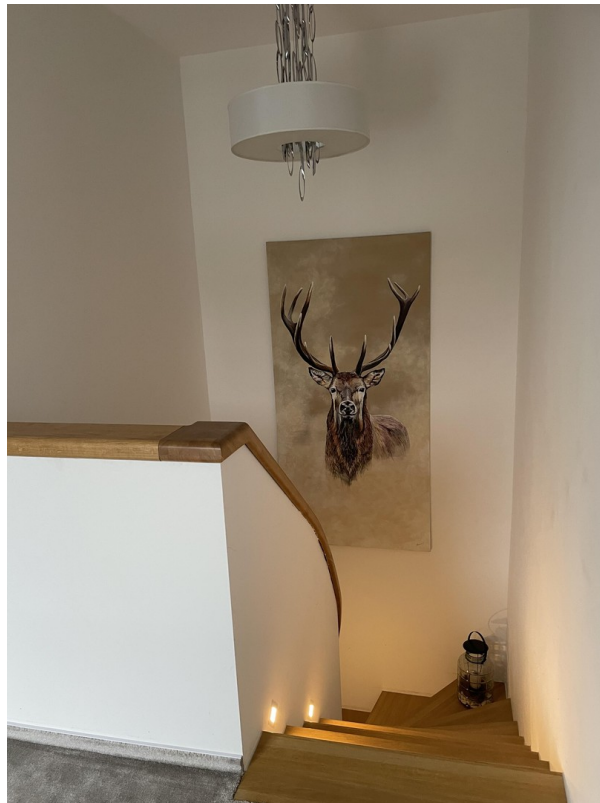
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



