

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Borsigwalde - Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Gestaltungspotenzial in ruhiger Seitenstraße



Objekt-Nr. OM-440985

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

13509 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	604,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	134,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	109,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1939 erbaute und im Jahr 1985 durch einen Erweiterungsbau (massivbauweise) ergänzte Haus überzeugt nicht nur durch eine ausgezeichnete Lage, sondern ebenso durch ein vielseitiges Gestaltungspotenzial. Ob ein generationsübergreifendes Zusammenleben, mit genügend persönlichen Freiraum, oder Platz für das eigene Hobby, mit diesem Haus lassen sich individuelle Wünsche erfüllen. Der vollständig eingefriedete Garten bietet Raum für die eigene Privatsphäre, um den Großstadttubel zu entfliehen oder für die Kleinsten der Familie zum Spielen inmitten von Berlin. Mit der massiv gebauten Garage sowie dem angrenzenden Stellplatz ist es, trotz der angespannten innerstädtischen Parkplatzsituation, möglich jederzeit das eigene Auto sicher zu parken. Zudem befindet sich hinter der Garage ein abschließbares Gerätehaus, sodass ebenso ausreichend Platz für z.B. Fahrräder oder Kinderwagen vorhanden ist.

EG:

Das Erdgeschoss des Hauses ist über vier Stufen zu erreichen und verfügt neben zwei Wohnräumen über Gäste-WC, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer mit Kamin und einem beheizten Wintergarten.

DG:

Eine Treppe direkt im Eingangsbereich des Hauses führt ins Dachgeschoss. Hierbei lässt sich hervorheben, dass bei Bedarf das Erdgeschoss und Dachgeschoss, durch zwei separate Türen im Eingangsbereich innerhalb des Hauses, in zwei eigenständige Wohneinheiten getrennt werden können. Das Dachgeschoss verfügt über ein Badezimmer und zwei Zimmer, wovon eines mit einer kleinen Küchenzeile ausgestattet ist. Über beide Zimmer lässt sich die Dachterrasse mit Blick auf den Garten erreichen. Zudem ist eine Nutzung des ausgebauten Spitzbodens als Schlafraum denkbar, da dieser ebenso beheizt und gedämmt ist. Insofern kann das komplette Dachgeschoss beispielsweise vom Nachwuchs bewohnt werden.

KG:

Das vollständig beheizte Kellergeschoss des Hauses ist über einen separaten Eingang erreichbar und verfügt über Küchenzeile, Badezimmer, Wohnzimmer mit Kamin und zwei weiteren Zimmern. Hier lassen sich individuelle Wünsche, wie zum Beispiel ein Spiel-/Tobe-/Gamingzimmer für die Kinder, Fitnessraum, Wellnessoase oder gar Heimkino realisieren. Der Heizungsraum bietet zusätzlichen Stauraum und auch genügend Platz, für den Einbau eines Warmwasserspeichers.

Ausstattung

- Erdgasbrennwerttherme BUDERUS (2006)
- überwiegend moderne Isolierverglasung (2009)
- überwiegend Jalousien (2009)
- Fassadendämmung (ca. 2007)
- Spitzboden gedämmt und beheizt
- Fliesenfußböden
- beheizter Vollkeller mit separatem Eingang
- separater Stromzähler bzw. Zwischenzähler je Etage
- beheizter Wintergarten
- Kaminanschluss im Erdgeschoss und Kellergeschoss
- Garage mit Starkstrom-Anschluss
- Stellplatz

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

WICHTIG: Die Zusendung eines ausführlichen Exposés sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen erst nach Kontaktaufnahme unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten.

Ein eventuell verwendeter Markenname ist Eigentum des Rechtsinhabers und wird nur verwendet, weil er Bestandteil des Hauses ist und zur besseren Beschreibung dient. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Der Bezirk Reinickendorf liegt im Norden von Berlin und zeichnet sich sowohl durch eine zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung als auch durch einen Reichtum an Wäldern und Gewässern aus. Durch den vielseitigen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz lässt sich die Innenstadt vom Haus aus innerhalb von ca. 30 Minuten erreichen, sodass dies optimale Voraussetzungen für den Arbeitsweg oder auch einen Ausflug in das Berliner Nachtleben bietet. Der Tegeler See ist mit dem Fahrrad vom Haus aus innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen und bietet viele Möglichkeiten dem Stadttrubel zu entfliehen. Sei es bei einem ausgedehnten Spaziergang an der bekannten Greenwichpromenade oder auch z.B. beim Wassersport.

Das Haus liegt zentral und dennoch ruhig in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße von Borsigwalde. Fußläufig entfernt befinden sich verschiedene Schulen (u.a. mit sonderpädagogischen Förderschwerpunkt für körperliche und motorische Entwicklung), Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, Bäckereien, MAGO), Freizeiteinrichtungen und ein Krankenhaus (Vivantes Humboldt-Klinikum). Der öffentliche Nahverkehr (Bus X33, 125, 322, 124; S Bahn S25; U-Bahn U6) ist ebenso fußläufig zu erreichen. Mit dem Auto gelangt man innerhalb von ca. 5 Minuten auf die Berliner Stadtautobahn A100.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



DG Zimmer 1

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2



Spitzboden

Exposé - Galerie



KG Zimmer 1



KG Zimmer 1

Exposé - Galerie



KG Badezimmer



KG Zimmer 2

Exposé - Galerie



KG Zimmer 3