

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Einfamilienhaus in Bestlage mit unverbaubarem Blick ins Naturschutzgebiet



Objekt-Nr. **OM-443714**

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Christiane Nowak

13467 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	484,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1988 mit hochwertiger Klinkerfassade befindet sich auf einem ruhig gelegenen Hammergrundstück in begehrter Lage von Berlin-Hermsdorf und überzeugt insbesondere durch seinen unverbaubaren Blick in das angrenzende Naturschutzgebiet (Fließtal).

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m², ergänzt durch einen großzügigen, ausgebauten Kellerbereich mit ca. 80 m² Nutzfläche, der zusätzliche, wohnlich nutzbare Räume bereithält.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Ein architektonisches Highlight ist der Split-Level-Bereich, der dem Wohnzimmer eine besondere Raumwirkung und Großzügigkeit verleiht. Ein Kamin im abgesenkten Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den Charakter des Raumes. Große Fensterflächen schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse und sorgen für viel Tageslicht.

Die hochwertige Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und verfügt über eine massive Granitarbeitsplatte. Sie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige, überdachte Terrasse (ca. 30 m²) mit hochwertigem Bangkirai-Belag. Der Terrassenbereich ist vollständig mit einer flexiblen Glas-/Aluminiumkonstruktion eingefasst, deren Elemente sich variabel öffnen und schließen lassen. Dadurch kann der Bereich je nach Witterung als offener Außenbereich oder als geschützter, wintergartenähnlicher Raum genutzt werden. Eine elektrische Markise sowie integrierte Beleuchtung sind vorhanden. Von hier aus genießen Sie einen freien, unverbaubaren Blick in das Fließtal.

Der Garten ist gepflegt angelegt und verfügt über eine vollautomatische Bewässerungsanlage, gespeist über eine eigene Grundwasserpumpe. Zusätzlich steht im vorderen Gartenbereich ein weiterer überdachter Sitzbereich zur Verfügung. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein gepflegtes Gartenhaus.

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein überdachter, geschützter Vorraum, der sich ideal als praktische Übergangszone (z. B. für Schuhe oder Garderobe) eignet.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Die Räume verfügen überwiegend über bodentiefe Fenster und bieten teilweise Zugang zu schmalen Austritten ins Freie. Zusätzlich ist ein Dachboden als Abstellfläche vorhanden.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist als Vollbad mit Dusche und Badewanne ausgeführt.

Der Keller bietet neben klassischen Nutzräumen auch wohnlich ausgebaute Bereiche mit Tageslicht sowie einen separaten Zugang zum Garten. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Gäste, Arbeiten oder Hobby. Zusätzlich befindet sich im Keller ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine Sauna.

Die im Keller vorhandenen Räume sind nicht Bestandteil der offiziellen Wohnfläche, bieten jedoch zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen.

Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor, zusätzlichem Stauraum und direktem Zugang zum Garten ergänzt das Angebot.

Ausstattung

- Einfamilienhaus (Baujahr 1988), gepflegter und modernisierter Zustand
- Fertighaus in Holzständerbauweise
- ca. 115 m² Wohnfläche
- ca. 80 m² Nutzfläche (inkl. ausgebautem Kellerbereich)
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

- 2 Badezimmer (OG Vollbad, KG Duschbad + Sauna)
- zusätzlich Gäste-WC im Erdgeschoss
- offener Wohn-/Essbereich mit Split-Level
- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Markengeräten
- überdachte Terrasse (ca. 30 m²) mit Glas-/Aluminiumkonstruktion
- elektr. Markise und integrierte Beleuchtung
- zusätzlicher überdachter Sitzbereich im Garten
- unverbaubarer Blick ins Naturschutzgebiet (Fließtal)
- gepflegter Garten mit automatischer Bewässerungsanlage
- Grundwasserpumpe
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Gartenzugang
- zusätzliche Nebenflächen in der Garage (Stauraum/Werkstatt, Waschbecken)
- Keller mit wohnlich nutzbaren Räumen, Tageslicht und separatem Zugang
- Dachboden als Abstellfläche
- teilweise Parkett-, Fliesen- und Teppichböden
- elektrische Rollläden
- einbruchshemmende Fenster
- Alarmanlage sowie Bewegungsmelder im Außenbereich mit automatischer Beleuchtung
- Gegensprechanlage
- Gas-Zentralheizung
- Energieausweis in Erstellung (wird nachgereicht)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Berliner Ortsteil Hermsdorf.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage am Fließtal, einem weitläufigen Naturschutzgebiet, das dauerhaft von Bebauung freigehalten wird. Dadurch genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne sowie ein außergewöhnlich hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Die Umgebung bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten: Das Fließtal selbst, weitläufige Spazier- und Radwege sowie der ehemalige Grenzstreifen laden zu ausgedehnten Touren in der Natur ein. Auch der Waldsee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit seiner gepflegten Anlage und modernen Spielmöglichkeiten zusätzlichen Freizeitwert.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung sehr gut: Der S-Bahnhof Hermsdorf ist bequem erreichbar, ebenso verschiedene Busverbindungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.

Die Lage vereint damit auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick in das Fließtal



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Essecke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Büro



Vollbad 1

Exposé - Galerie



Vollbad 2



Flur Keller

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Keller



Wohnzimmer Keller

Exposé - Galerie



Badezimmer Keller mit Sauna



Technikraum

Exposé - Galerie



Hausansicht 3



Hausansicht 4

Exposé - Galerie

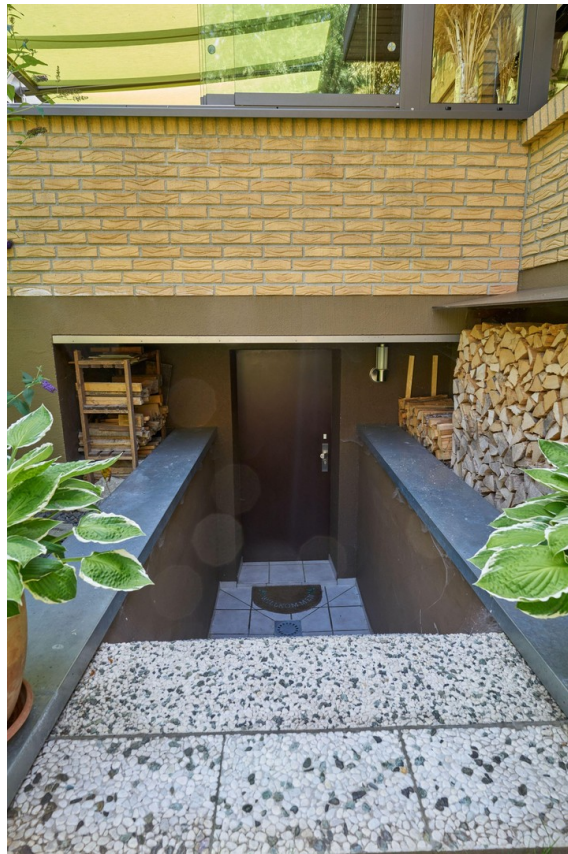


Hausansicht 5



Eingang

Exposé - Galerie



Kellereingang



Gartenhaus

Exposé - Galerie

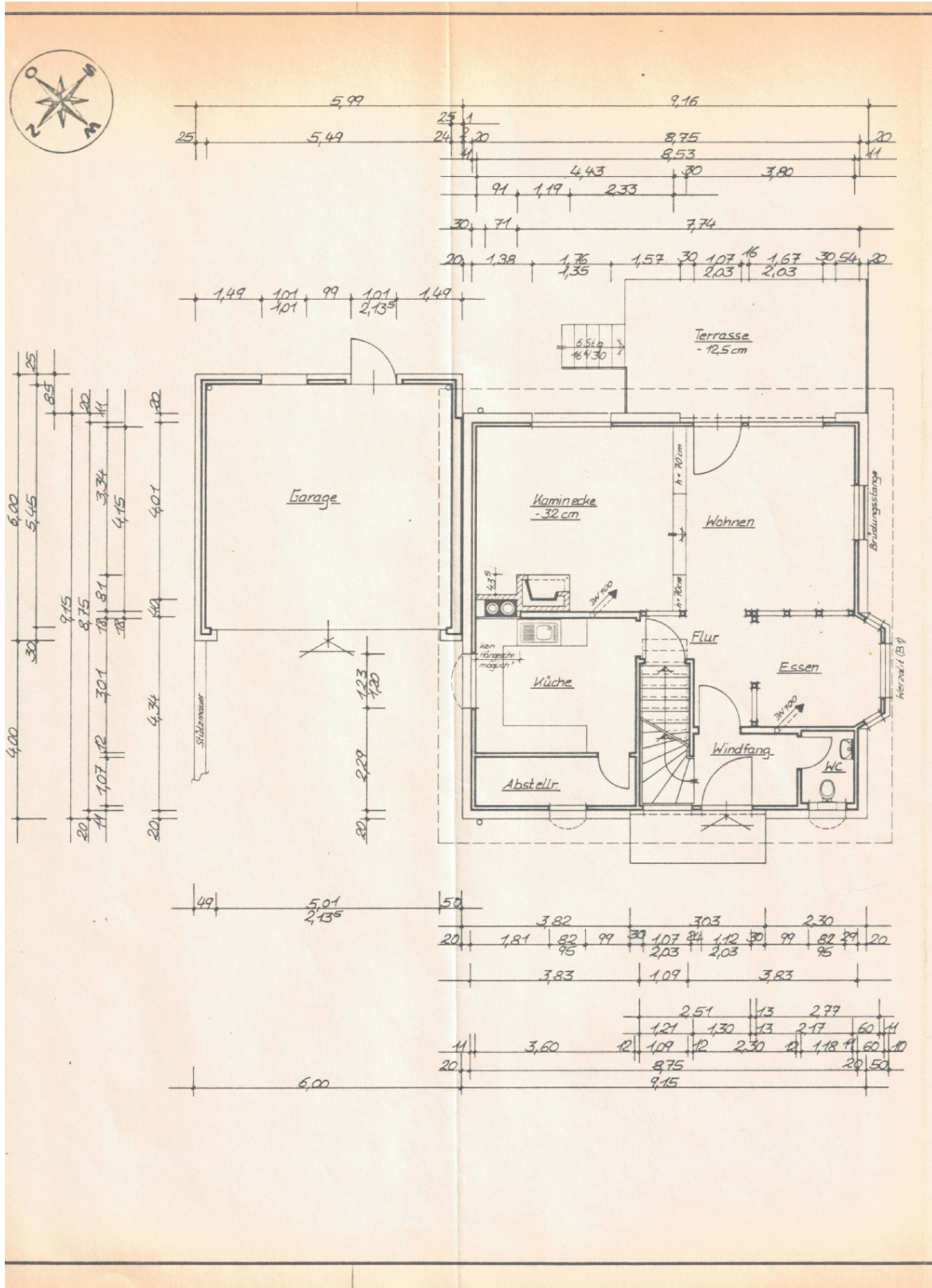


Fließtal



Waldsee

Exposé - Grundrisse

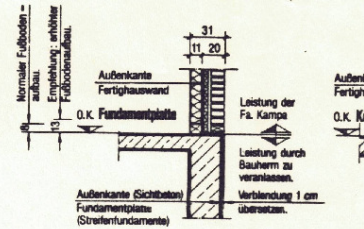


Exposé - Grundrisse

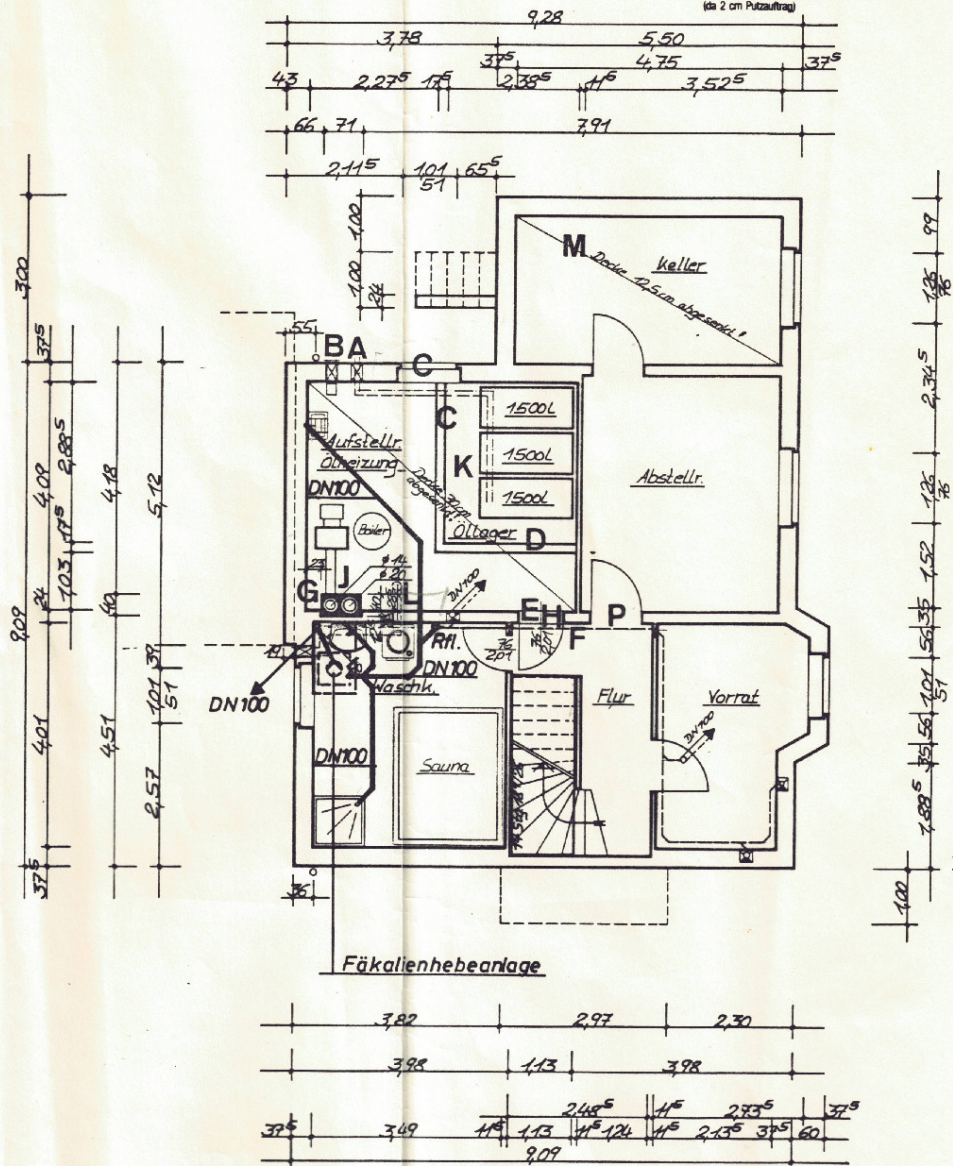


Außenmaße des Kampa Hauses

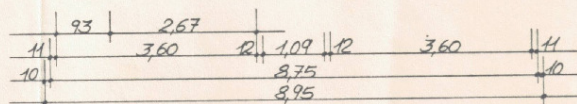
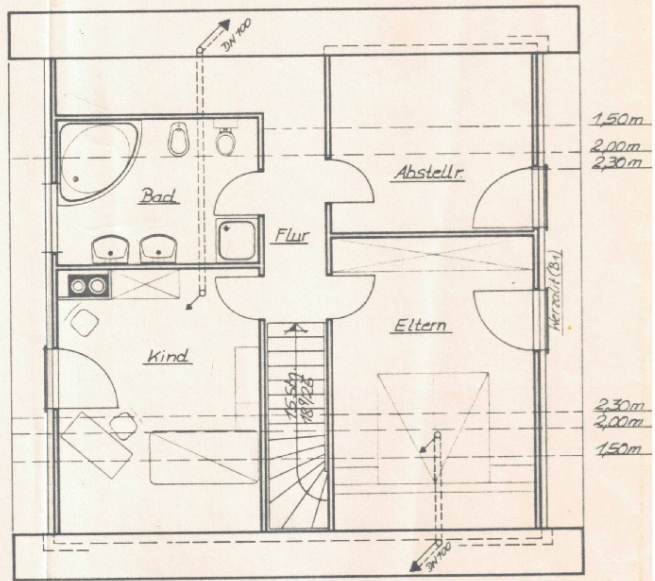
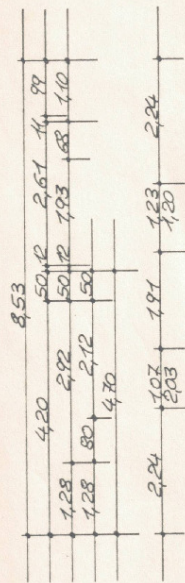
- Bei Alternativausbildung des Kellerockals sind zu berücksichtigen:
1. Ausführung nach DIN 1053.
 2. Aufstandsfläche der Verbindung $\geq 2/3$ der Verbindungsstärke entsprechend DIN 1053.
 3. Wärmedurchlasswiderstand $1/\lambda \geq 1,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ entsprechend DIN 4108.
 4. Im Spritzwasserbereich vertikale und horizontale Sperrschichten entsprechend DIN 18195 Teil 4 (DIN 4117).



Hinweis: Bei Teilerkerstellung ohne Sockelverblendung Versatz zwischen Verbindung FH und Außenkante Streifenfundament = 3 cm! (da 2 cm Putzauftrag)



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan

Lageplan



Maßstab: 1:500

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar. In diesem Sinne erzeugen Ausdrücke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.

Erstellt am: 05.04.2026