

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**freistehendes Einfamilienhaus auf geräumigem  
Gartengrundstück - ihre Wohlfühloase im Berliner Süden**



Objekt-Nr. **OM-446004**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Mika

12349 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	937,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde Ende der 30er Jahre in massiver Bauweise auf einem geräumigen, sonnigen Grundstück von 937m<sup>2</sup> errichtet. Nach einem Besitzerwechsel 1992 wurde es kernsaniert und um zeitgemäße Bäder sowie einen Anbau mit Dachterrasse in Südlage erweitert. Auch der außergewöhnliche Garten mit Bachlauf und Naturteich wurde in dieser Zeit angelegt und bis zum heutigen Tag gepflegt. Im Ergebnis ist so eine kleine Oase in der Großstadt entstanden, vollkommen ruhig am Ende einer Sackgasse gelegen.

Die Wohnfläche von 195m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen. Die Hauptwohnebene im EG besteht aus einem Vorraum mit Garderobe und Gäste-WC, einer Küche und einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine Gliederung in verschiedene Bereiche über vielfältige Nutzungsmöglichkeiten verfügt. Ein Kaminofen steht hier für gemütliche Stunden am offenen Feuer bereit.

Alle Räume im EG verfügen über einen eigenen Ausgang auf die Terrasse, die in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen mit Blick in den Garten einlädt.

Im OG finden sich mit drei Schlafzimmern und einem Duschbad die privaten Räume, von denen zwei wiederum einen Zugang zur Dachterrasse haben.

Der ausgebauter Wohnkeller bietet neben Lager- Technik- und Hauswirtschafts- / Hobbyraum zwei weitere flexibel zu nutzende Räume und ein Wannenbad.

Das Grundstück verfügt über eine Garage und davor zwei zusätzliche Stellplätze sowie einen Schuppen für Gartengeräte.

Das Haus wurde laufend unterhalten, erst 2018 wurde z.B. eine neue Gasbrennwerttherme eingebaut. Es ist komfortabel bewohnbar und direkt bezugsfertig.

Nichtsdestotrotz sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen beim Kauf dieser Immobilie eingeplant werden.

Abseits einer Weiternutzung der Immobilie in ihrer jetzigen Form besitzen sowohl das Grundstück als auch das Haus mit seiner soliden Substanz ein großes Entwicklungspotential.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich auf der Grenze zwischen den Bezirken Bukow und Lichtenrade in guter und ruhiger Wohnlage.

Das direkte Umfeld ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzten, Apotheke, Discounter etc. liegen in fußläufiger Entfernung.

Ebenso sind mehrere Kindergärten und Grundschulen fußläufig erreichbar, diverse weiterführende Schulen sind nicht mehr als 4km entfernt.

Ein Haltestellen des ÖPNV in unmittelbarer Nähe wird im 10min Takt und mit dem Nachtbus bedient und bietet eine unkomplizierte Verbindung Richtung Innenstadt. Gleichzeitig ist die Stadtgrenze in unmittelbarer Nähe, wo sich Möglichkeiten für Spaziergänge und Ausflüge mit dem Fahrrad anbieten und auch Reitsportfreunde ihrem Hobby nachgehen können.

Die Lage ist auch interessant für Pendler, die auf eine gute Erreichbarkeit von Autobahn und Flughafen angewiesen sind. Die A10 und der Flughafen BER sind jeweils nur 15min. entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,48 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer/ Gartenzugang

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Kaminofen



EG Sitzplatz im Erker



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche/ Gartenzugang



Terrasse

# Exposé - Galerie



OG Flur



OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Duschbad

# Exposé - Galerie



OG Duschbad



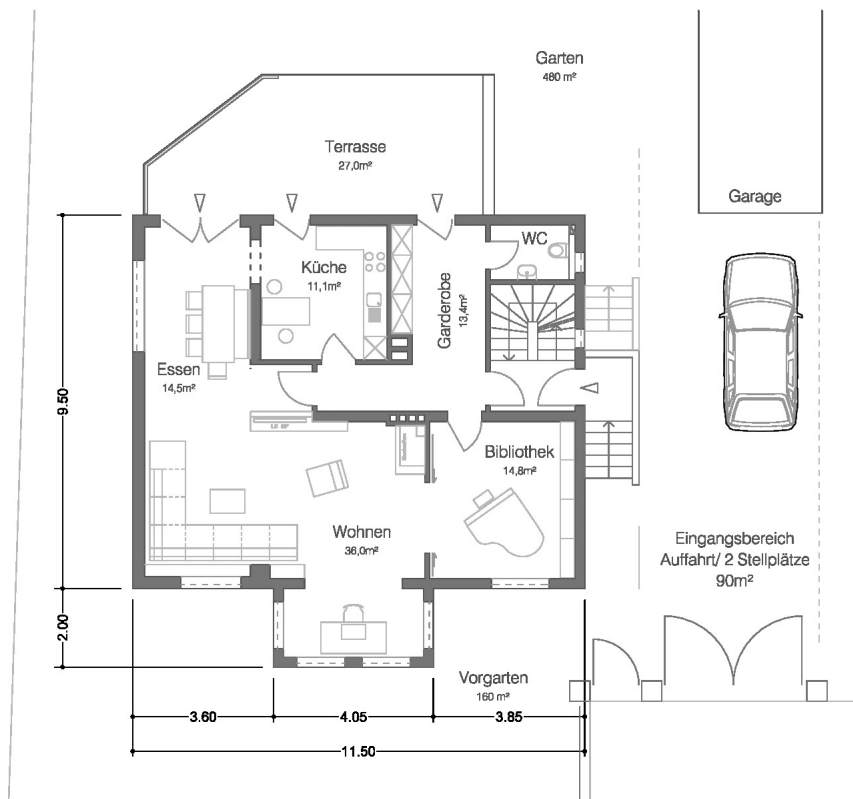
OG Dachterrasse

# Exposé - Galerie



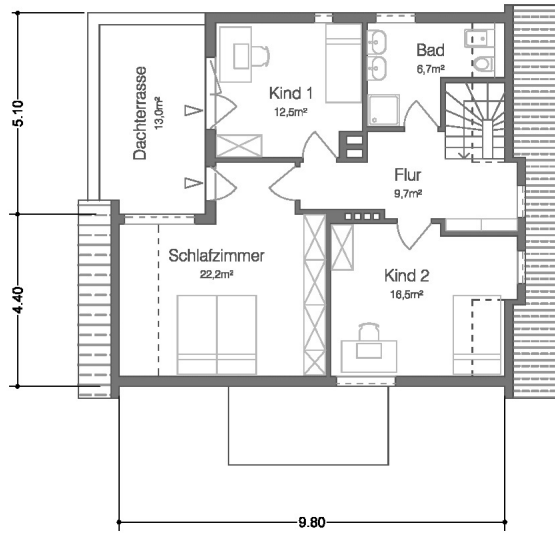
OG Blick in den Garten

# Exposé - Grundrisse



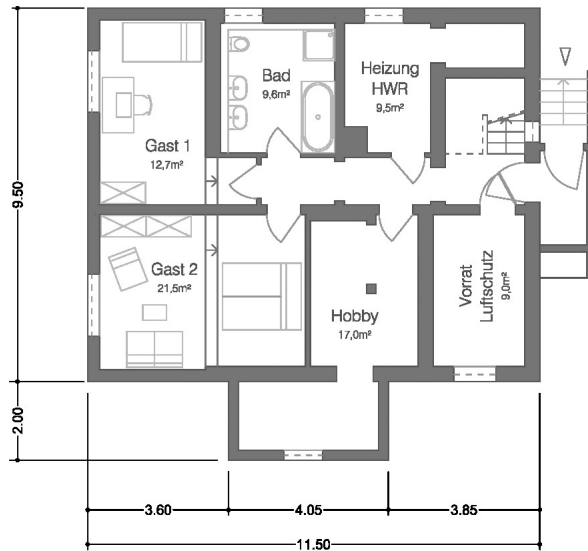
Erdgeschoss  
Grundriss M1:100

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss  
Grundriss M1:100

# Exposé - Grundrisse



Souterrain  
Grundriss M1:100