

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Einfamilienhaus mit Garage



Objekt-Nr. OM-454241

### Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Preuß

Kirchstraße 46  
13158 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	681,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das um 1993 errichtete vollunterkellerte Haus verfügt über eine Wohnfläche von 127 qm und steht auf einem 681 qm großen Grundstück. Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße und bietet neben einer Garage eine großzügige Terrasse mit einer Markise.

Im Erdgeschoß befindet sich der Eingangsbereich mit den Treppen in das Dachgeschoss sowie in das beheizbare Untergeschoß.

Das Highlight ist das Wohnzimmer mit einem Kamin und dem Zugang auf die Terrasse sowie in den Garten.

Neben der Küche mit einer separaten Kammer befindet sich noch das zum v. g. Wohnzimmer offene Eßzimmer, die Gardrobe und das anschließende Gäste-WC. Mit einer Deckenhöhe von 2,70 m und dem offenen Grundriss bietet das Haus eine besondere Großzügigkeit.

Zum Dachgeschoß geht es über eine geschwungene Treppe. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie zwei weitere Zimmer. Das Master-Bad mit WC, Bidet sowie einer Badewanne und einer Dusche vervollständigen das Dachgeschoß.

Zusätzliche Abstellflächen bietet der Spitzboden.

Im beheizbaren Keller (Raumhöhe von 2,40 m) laden eine Klafs-Sauna und Wellnessdusche zum Entspannen ein. Neben einer Werkstatt und einer Waschküche finden Sie noch die Haustechnik, die Ölzentralheizung (inkl. Warmwasser) und die Öltanks im gut belichteten und absolut trockenen Untergeschoß

Der aktuelle Energieausweis ist auszugsweise im Anhang beigelegt.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt neben Regenwasserauffangtanks über einen an die Garage anschließenden Schuppen, der ausreichende Abstellflächen bietet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Ruhig, grün und hervorragend angebunden – Wohnen im begehrten Berlin-Rosenthal

Die Immobilie befindet sich in einer der charmantesten Wohnlagen im grünen Norden Berlins, im Ortsteil Rosenthal des Bezirks Pankow. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ruhigen Straßen mit altem Baumbestand und einer angenehm familienfreundlichen Atmosphäre.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die Tramlinie M1 ist bequem zu Fuß erreichbar und verbindet Rosenthal direkt mit Prenzlauer Berg und der Berliner Mitte bis zum Hackeschen Markt. Auch mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtzentrum. Mit dem Auto gelangen Sie ebenfalls zügig in die Innenstadt oder ins nahegelegene Berliner Umland.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen. Zu den weiterführenden Schulen in der Umgebung zählen unter anderem das Europäische Gymnasium Bertha-von-Suttner, die Bettina-von-Arnim-Schule, das Carl-von-Ossietsky-Gymnasium sowie das Rosa-Luxemburg-Gymnasium.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen und Ausflugsziele in der Umgebung an – darunter der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark Pankow, der Garibalditeich oder der beliebte Kinderbauernhof Pinke-Panke.

Rosenthal vereint dörfligen Charme mit urbaner Lebensqualität – ein Wohnort, der Ruhe, Natur und Stadtnähe auf besonders angenehme Weise verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,48 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F