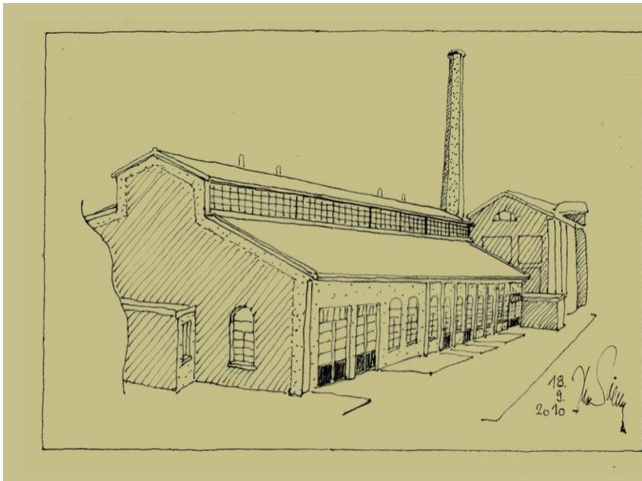


Exposé

Reihenhaus in Berlin

Traumloft auf der Insel Eiswerder



Objekt-Nr. OM-456040

Reihenhaus

Verkauf: **1.320.000 €**

13585 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1870	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	325,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	235,78 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	235,78 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das unter Denkmalschutz stehende Backsteingebäude (ehemalige Zieherei, erbaut Ende des 19. Jahrhunderts) wurde zwischen 2011 und 2014 in vier Wohneinheiten real geteilt, umfangreich saniert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Im Rahmen dieser Umbaumaßnahmen wurde der komplette Dachstuhl erneuert und um eine Dachlaterne ergänzt. De facto handelt es sich um einen Neubau, da nur die Außenmauern aus denkmalschutzrechtlichen Gründen stehen geblieben sind. Die zum Verkauf stehende Einheit verfügt über drei Etagen und wurde mit hochwertigen Materialien ausgebaut.

Durch die hohen Decken, den beiden offenen Galerien, die großen maßgeschneiderten Fenster und Türen (aus sibirischer Lärche) sowie die individuellen Akzente und nicht zuletzt der teils sichtbaren alten Mauersteine wird eine besondere & lichte Wohnatmosphäre vermittelt.

In der zum Verkauf stehenden Einheit befindet sich im Erdgeschoss eine abgetrennte Einliegerwohnung von ca. 80 m² mit integrierter, voll ausgestatteter Küche, die in gelegentlichen Zeiträumen als behördlich genehmigte Ferienwohnung vermietet wird. Sie kann jedoch dem Hauptraum im EG durch die Entfernung der Trennwand wieder zugeführt werden.

Aufteilung:

EG: 2 Küchen, 2 Bäder, 2 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 2 Abstellräume, 1 Galerie

OG: 1 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Büro, 1 Ankleideraum, 1 Galerie

Dachlaterne: 1 Schlafzimmer

Sämtliche Böden sind mit einem hochwertigen Eichen/Walnutsholz-Parkett ausgestattet. Im EG sowie im Bad OG gibt es eine Fußbodenheizung und in der Licht durchflutenden Dachlaterne Heizkörper.

Für besondere Wohlfühlmomente im Sommer sorgt der romantische kleine Garten auf der Rückseite des Hauses und im Winter der Kaminofen im Erdgeschoss.

2 PKW-Stellplätze im Hof runden das Angebot ab.

Bis 2029 erfolgt die Heizung und die Warmwasseraufbereitung über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk. Zur Zeit beträgt die monatliche Vorauszahlung 500 Euro für diese Einheit. Es gibt seitens der Eigentümer die Überlegung, danach auf Solar- und Luftwärmetechnik umzusteigen, das würde laut vorliegendem Angebot eine zusätzliche Investition von ca. 16.000 Euro pro Einheit bedeuten.

Ein Energieausweis ist wegen des Status als Baudenkmal nicht notwendig.

Eckdaten:

Baujahr: 1870

Kernsanierung/Umbau 2011-2014

Wohnfläche: 235,78 m²

Grundstücksgröße: 325,00 m²

Kaufpreis: 1.320.000,- Euro

(ca. 5.598 Euro pro m²)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Ein Traum wird Realität: Wohnen auf der Insel.

Der faszinierende Charme und einzigartige Flair von Eiswerder – der Insel mitten in der Havel – wurde zum Inbegriff für ein unvergleichbares Lebensgefühl im stylischen Wohnambiente. Zwei Brücken trennen die geschichtsträchtige und romantische Insel vom pulsierenden Berlin.

Inmitten der rund 140.000 Quadratmeter großen, zum größten Teil baumbestanden Insel erheben sich altherwürdige Klinkerbauten aus dem 19. Jahrhundert, Teil des ehemaligen Königlich-Preußischen Feuerwerklaboratoriums. Neben bereits etablierten hochwertigen Gewerberäumen und Anbietern edler Genusswaren versteht sich Eiswerder als extravaganter Kunst- und Kulturstandort mit kleinen Manufakturen. Auch als Medienstandort und Drehort für Filmklassiker hat sich die Parkinsel mit seinen historischen Gebäuden einen Namen gemacht.

Die Insel ist ÖPNV-frei.

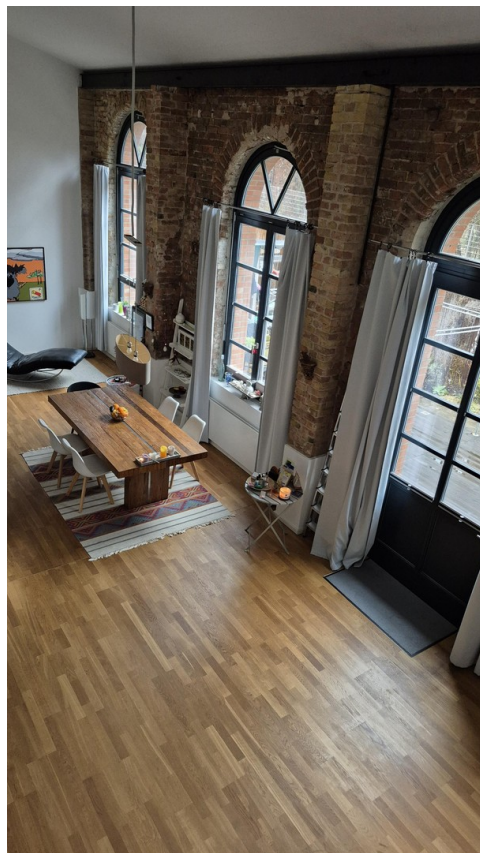
Der Fernbahnhof Spandau ist per ÖPNV ca. 15 Minuten entfernt, per PKW beträgt die Fahrzeit zur City-West ca. 25 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich fußläufig in ca. 5minütiger Entfernung.

Auf der Insel befindet sich eine kleine Marina, ein SUP-Verleih sowie ein kleiner Biergarten. Der Altstadthafen mit Bootsverleih ist am Ende der Brücke ebenfalls zu Fuß erreichbar.

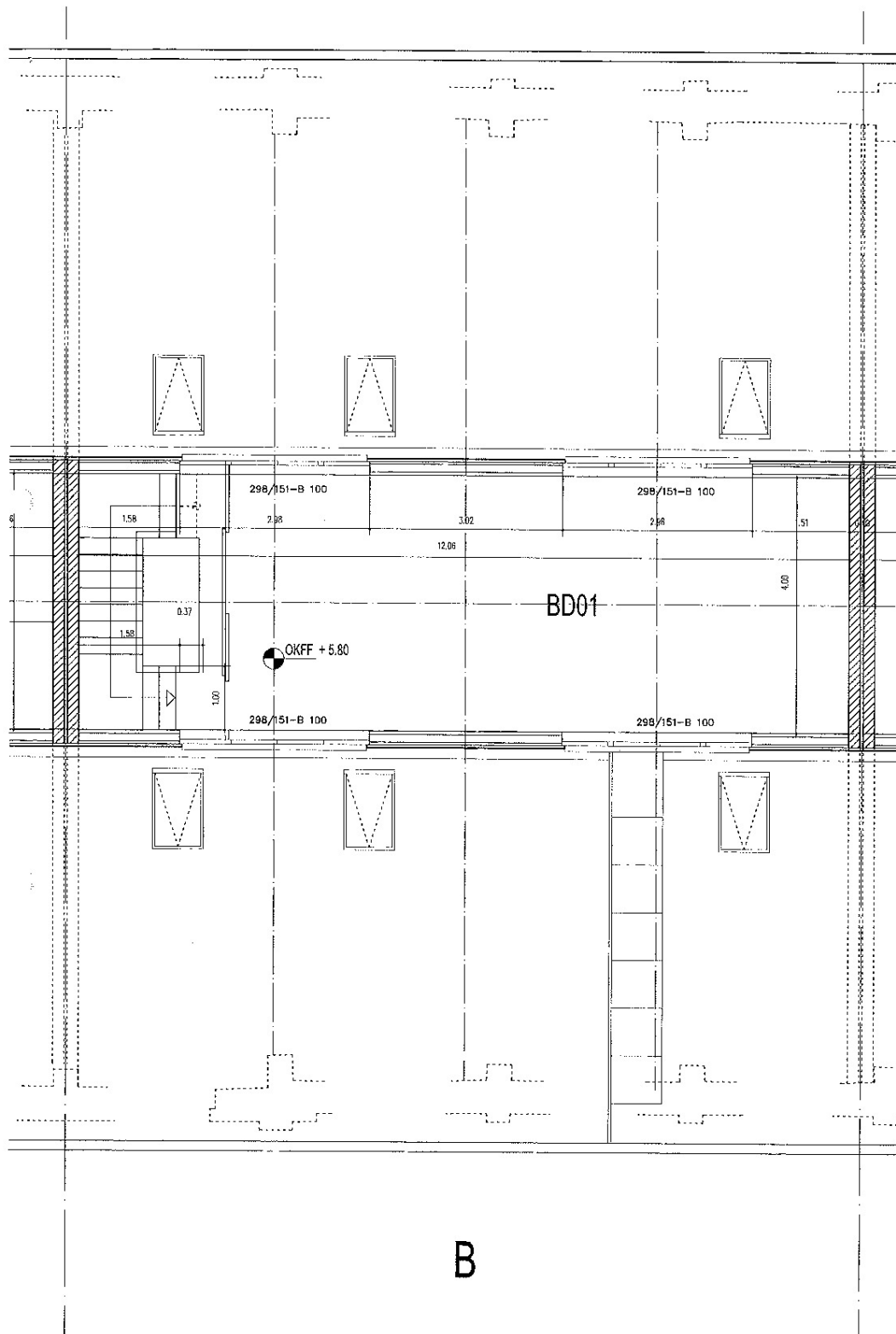
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

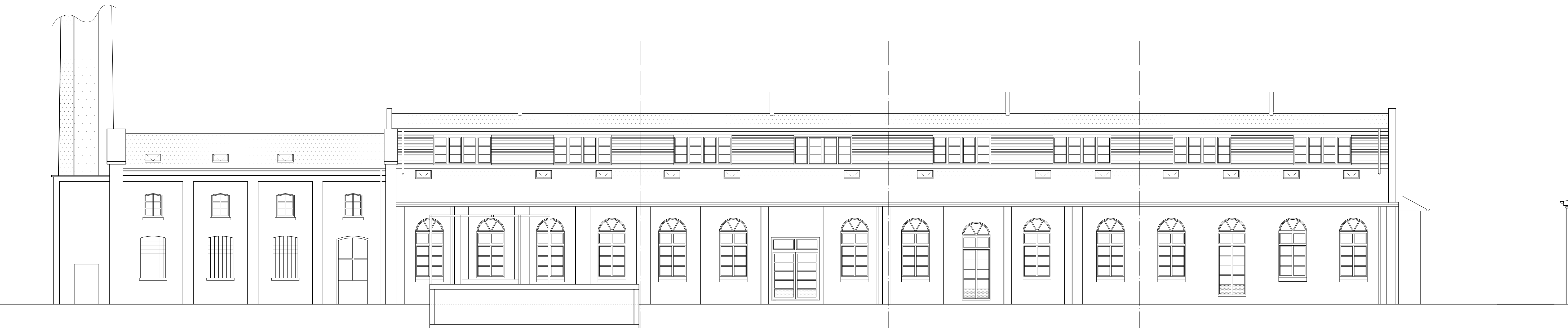


Exposé - Grundrisse

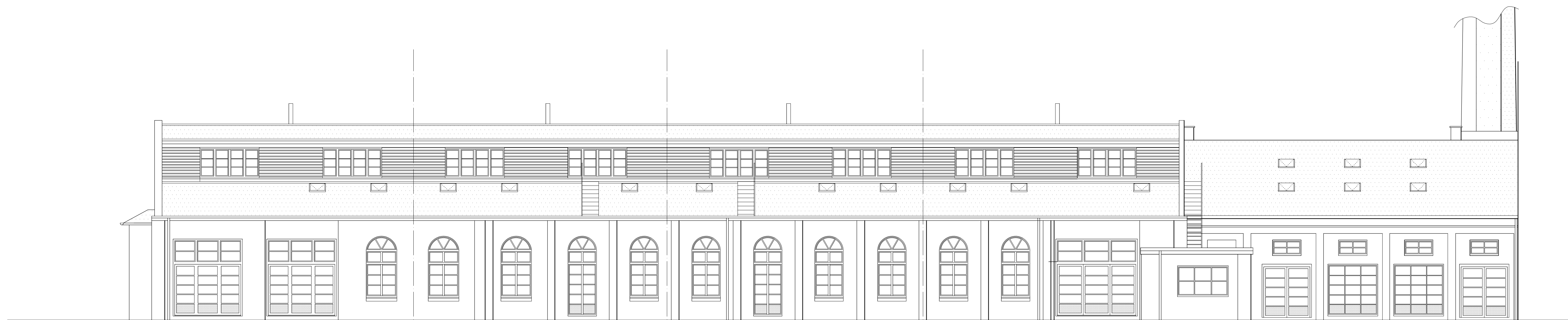


Exposé - Anhänge

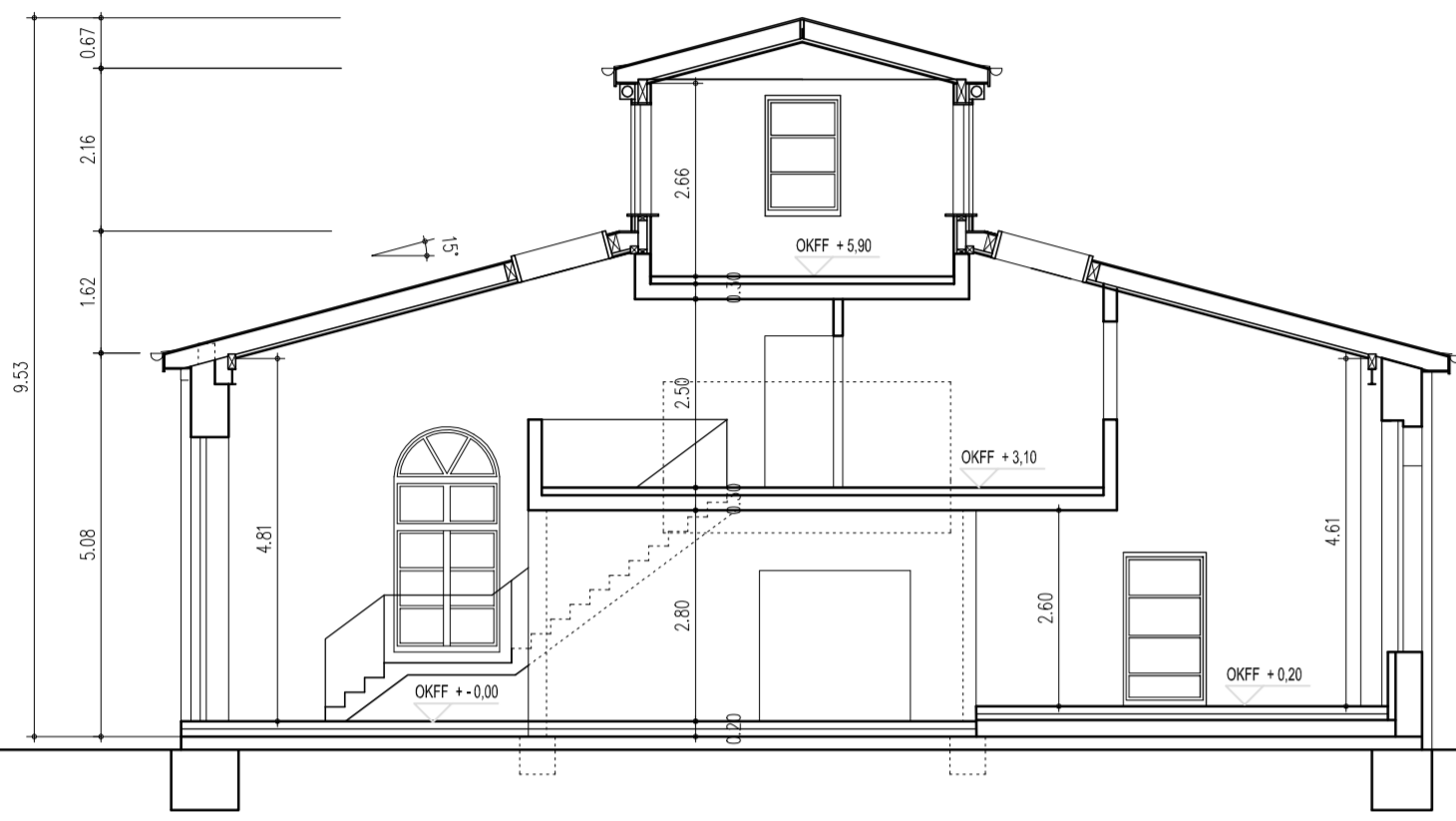
- 1.
- 2.



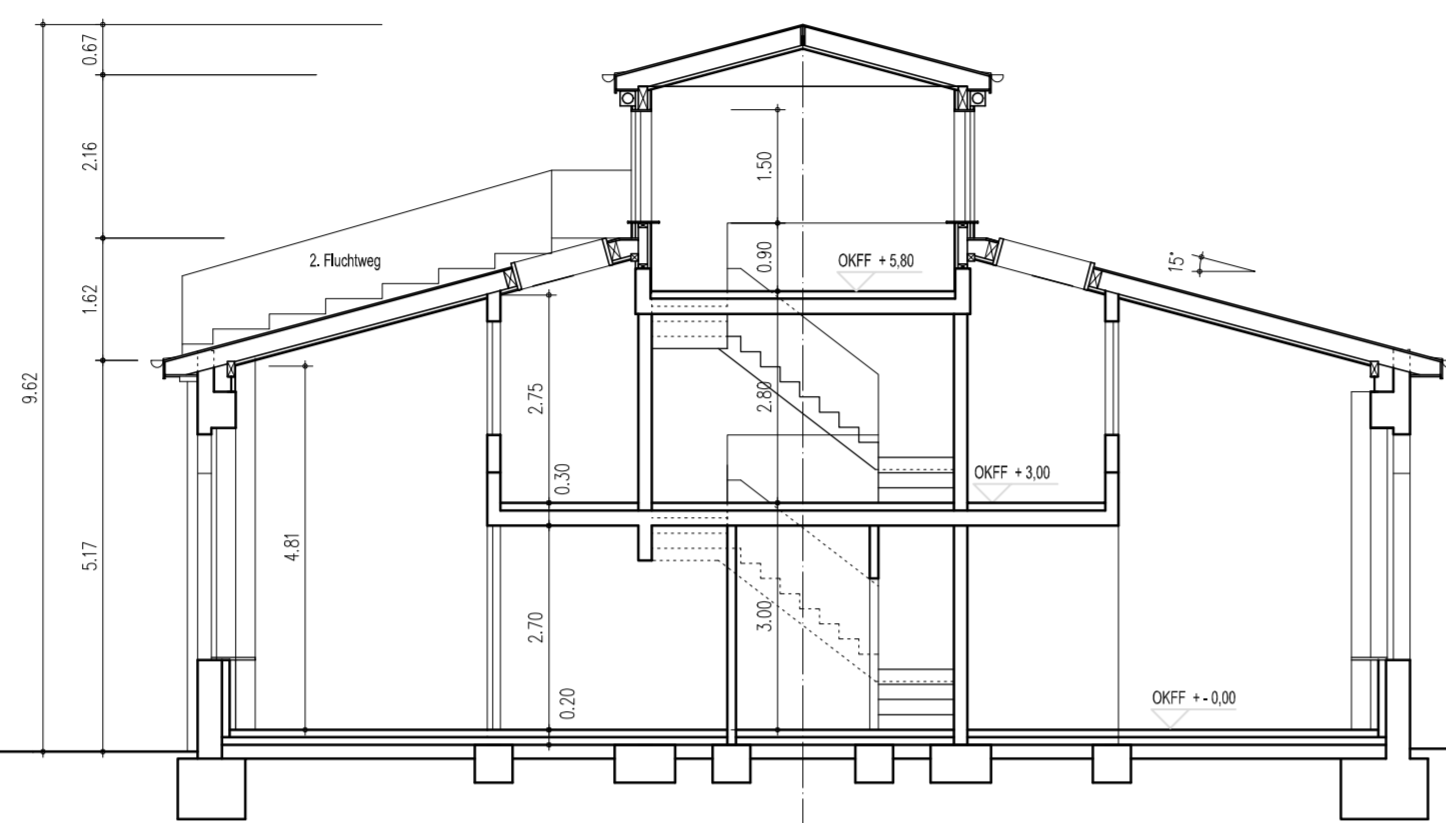
Ansicht Nord



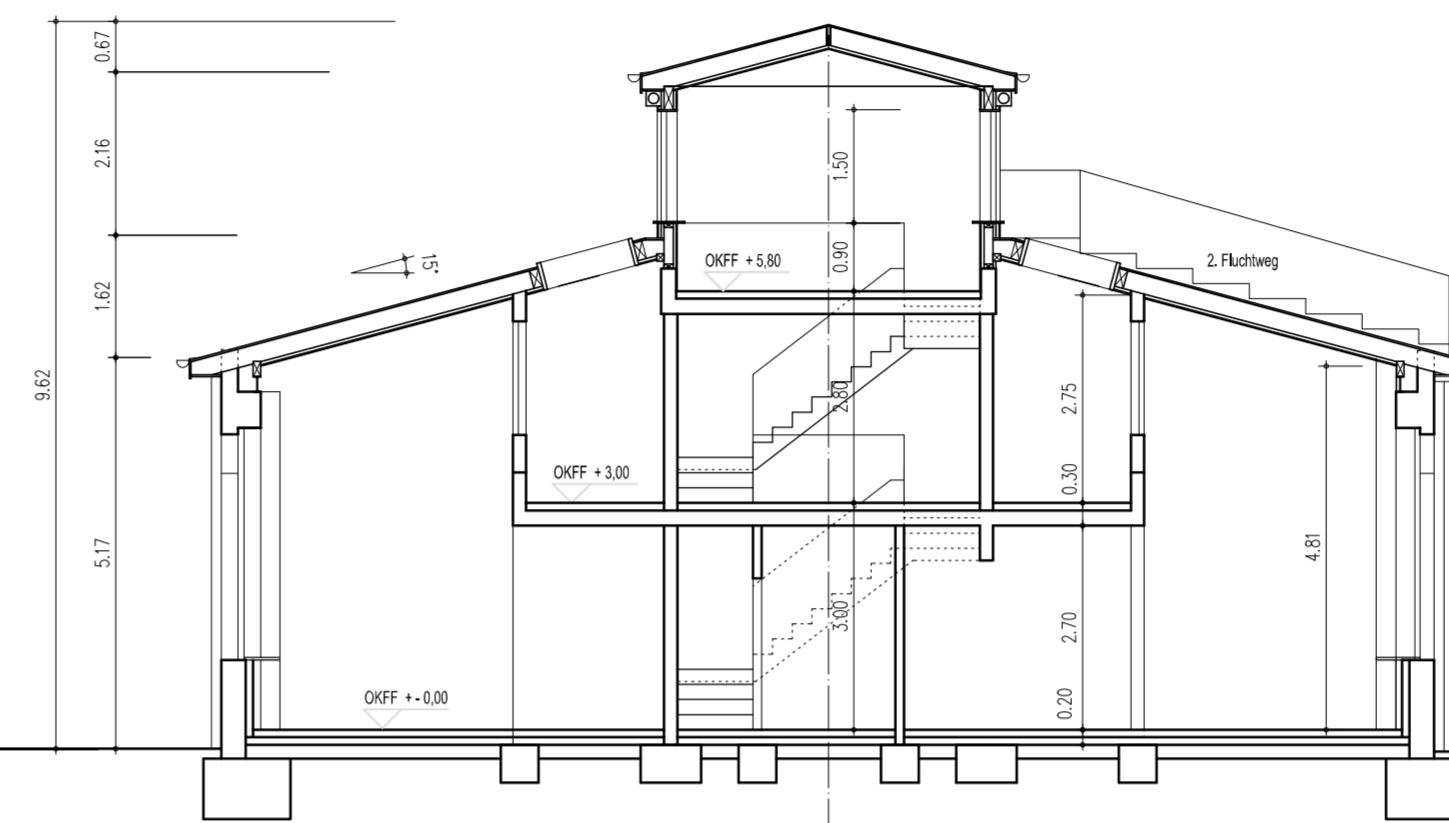
Ansicht Süd



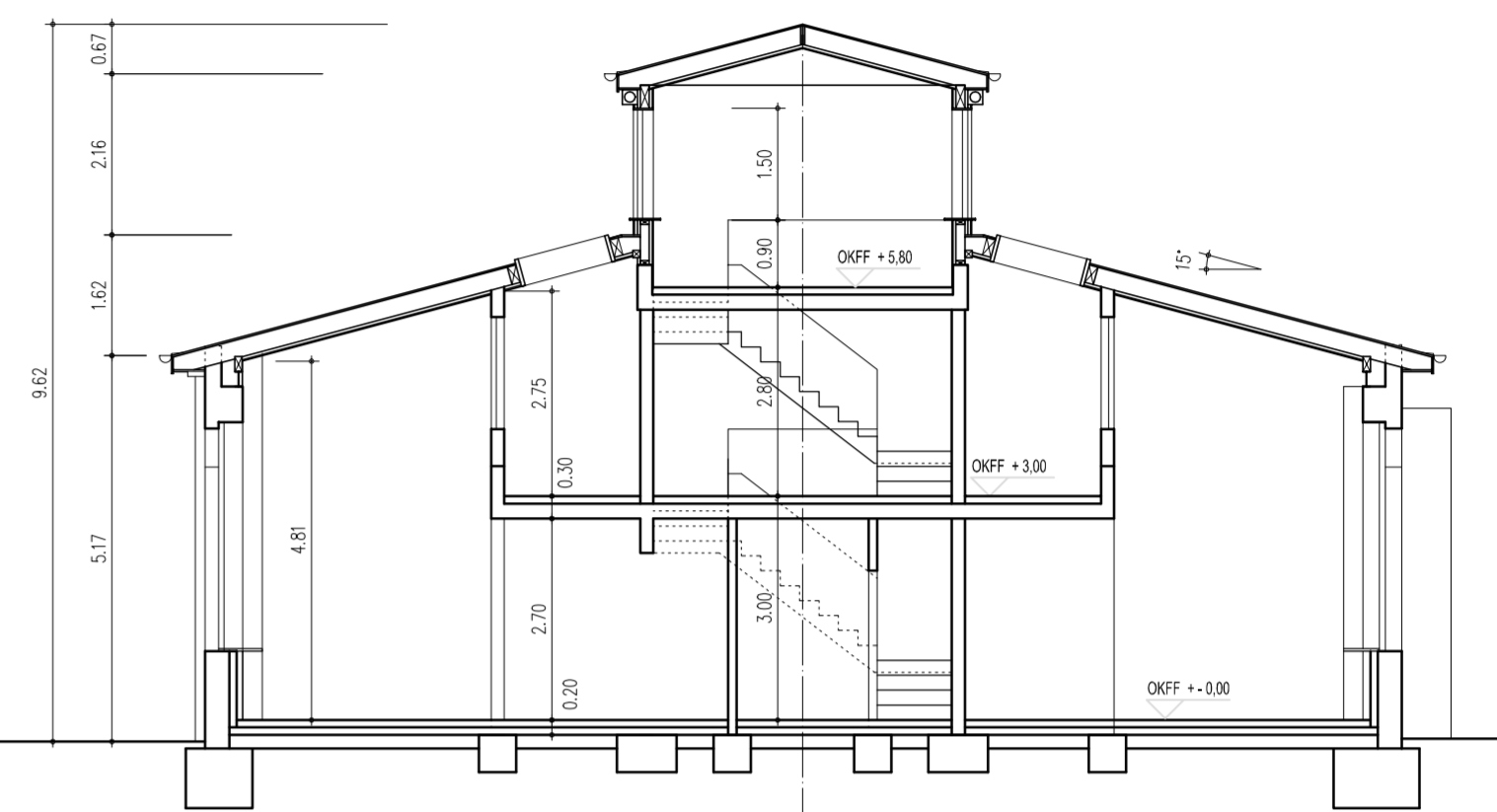
Schnitt A1



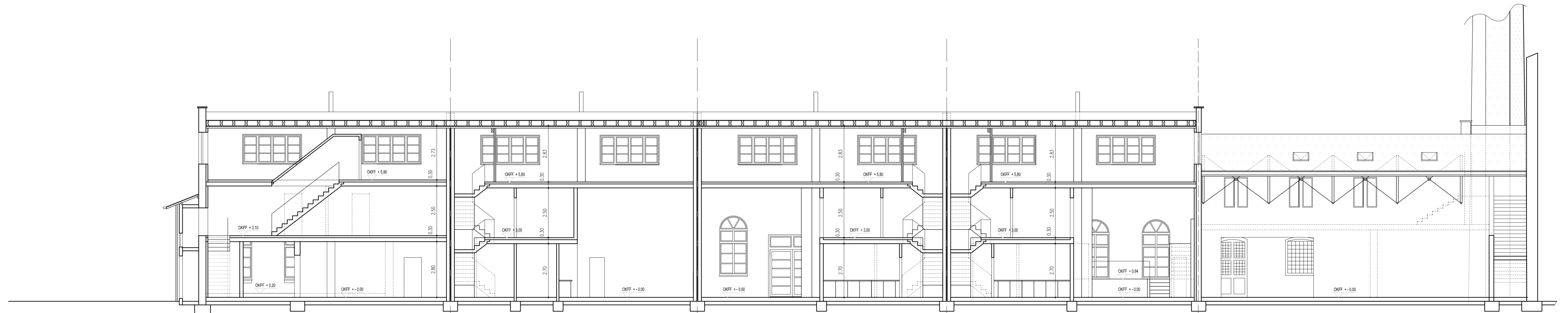
Schnitt B1



Schnitt C1



Schnitt D1



Längsschnitt L

A

B

C

D

E