

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Lachshuhnweg 1, 12355 Berlin**



Objekt-Nr. OM-456181

### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Schmalz

Lachshuhnweg 1  
12355 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	464,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ansprechendes und modernisiertes 3-Zimmer-Haus mit Garten und Pool

Lachshuhnweg 1, 12355 Berlin

Gut gelegenes, zweistöckiges und voll (gedämmt) unterkellertes und 3-fach verglastes Einfamilienhaus der Fa. Weber, Baujahr 1986 mit Satteldach, Ölzentralheizung und Einbauküche zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab dem 15.05.2026 zum Verkauf.

Das \*Wohnzimmer\* im EG ist ca. 44 qm groß (mit einer Länge von ca. 11 m), sehr hell durch bodentiefe Fenster (mit Jalousien) aus Edelholz mit Blick auf den Garten und Zugang zu 2 Terrassen sowie ausgestattet mit Kamin. Das Wohnzimmer bestand im Ursprung mal aus

2 Räumen, die wir zusammengeführt haben. Theoretisch könnte man bei Bedarf daraus wieder 2 Räume machen. Beide haben dann einen Terrassenzugang.

Zudem verfügt das Wohnzimmer über eine Klimaanlage (bei Bedarf kann mit dieser auch geheizt werden).

Küche, Flur und Wohnzimmer sind mit großen modernen weißen Fliesen versehen. Das Bad im Erdgeschoss umfasst eine Gäste-Toilette, einen modernen Doppel-Waschtisch von Pelipal, eine bodenebene Regendusche mit Licht und Musik sowie einen Whirlpool und moderne und beheizbare Fußboden-Fliesen in Holzoptik.

Im Wohnzimmer gibt es in den Sitzbereichen (an der Couch sowie am Esstisch) jeweils eine Fußbodenheizung auf elektrischer Basis, welche bei Bedarf jeweils zugeschaltet werden kann.

Im \*Obergeschoss\* befinden sich Schlafzimmer und Kinderzimmer mit begehbaren Kleiderschränken sowie ein weiteres Bad mit Dusche. Das Schlafzimmer hat einen Zugang zu einem Balkon.

Wie auch das Wohnzimmer verfügt das Schlafzimmer über eine Klimaanlage. Auch mit dieser kann im Bedarfsfall geheizt werden.

Der \*Keller\* ist mit Vinyl in Holzoptik verlegt und die beheizbaren Räume - Büro und Fitnessraum - sind zusätzlich gedämmt. Er hat eine Waschküche, in der sich auch die Sauna befindet. Es findet sich ebenso ausreichend Stauraum. Im Flur des Kellers befinden sich maßgeschneiderte Einbauschränke aus Holz-Lamellen. Für die Beleuchtung sind u.a. Spots in der Decke eingelassen.

Im Ölvorratsraum befindet sich ein Öltank mit 4.000 L Fassungsvermögen. Das Fundament ist 15 cm dick. Der Keller war stets absolut trocken und hat keine Feuchtigkeitsprobleme.

Zusätzlich steht ein beleuchteter Carport für Ihr Auto zur Verfügung. Der Carport hat einen Starkstrom- & 220 V-Anschluss sowie weiterer Stauraum für Mülltonnen, Fahrräder und Kaminholz.

Der großzügige Garten ist blickdicht umsäumt von Thuja Pflanzen (Smaragd) und hat einen kleinen Gartenteich sowie einen beheizbaren Pool. Ein hauseigener Brunnen ist ebenfalls vorhanden. Hieran ist die vollautomatische Bewässerungsanlage angeschlossen welche fast das gesamte Grundstück abdeckt.

Interessenten melden sich bitte telefonisch bei

Herrn Michael Schmalz unter der 03375-920944.

Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Ausstattung

Da der Kamin und die Klimaanlage nur teilweise in den Räumen vorhanden sind, sind diese bei der Beurteilung der Energieeffizienz nicht mit eingeflossen...

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

In der Nähe befinden sich Schule und Kindergarten sowie eine gute Verkehrsanbindung. In dieser ruhigen Wohngegend haben Sie eine kurze Anbindung zum Flughafen sowie eine nahegelegene Bus- und U-Bahn-Verbindung. Dieses schöne Eckgrundstück hat freie Sicht; Sie schauen nicht auf eine benachbarte Hauswand. Darüber hinaus sind Sie hier nicht Schneeberäumungspflichtig - in dieser ruhigen Wohngegend, geprägt durch Gärten und Einfamilienhäuser können Sie Ihren Feierabend genießen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,01 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Sitzbereich Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer

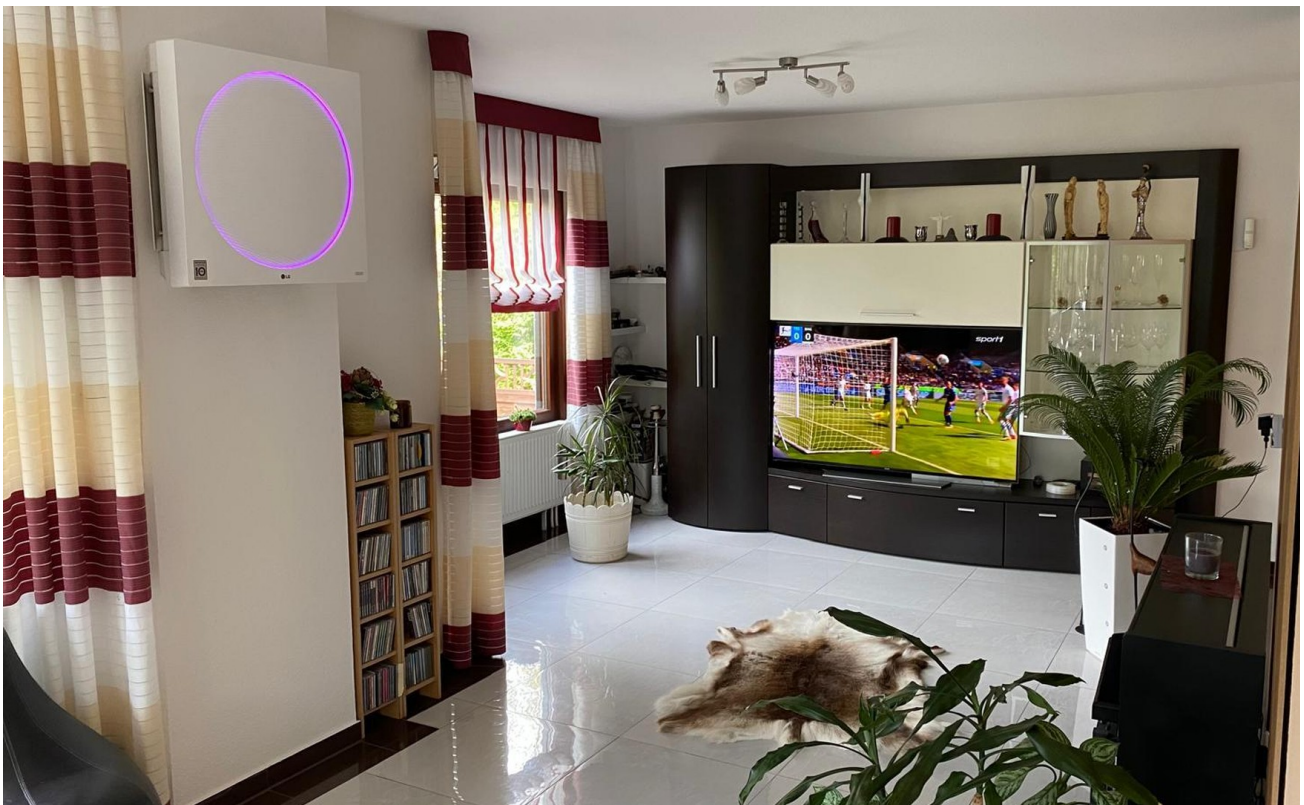


Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG mit Dusche

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG Waschbecken



Arbeitsbereich 1.OG

# Exposé - Galerie



Arbeitsbereich OG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick Terrassentür in denGarten

# Exposé - Galerie



Linke Seite Schlafzimmer



Rechte Seite Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Trennwand begehrer SchrankT



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Teil der Küche



Teil der Küche

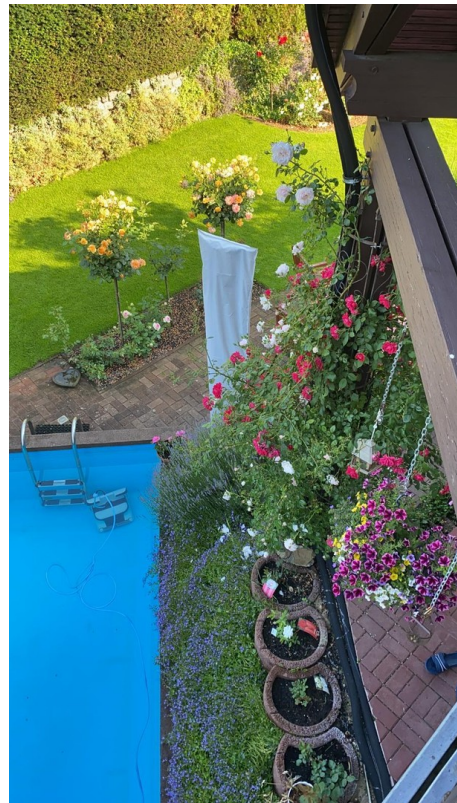
# Exposé - Galerie



Pool



Eingangstor



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Schränke im Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Sauna

# Exposé - Galerie



Waschmaschinenstellplatz Keller



Keller