

Exposé

Reihenhaus in Berlin

Energetisch kernsaniertes, modernes Reihemittelhaus (KfW 55) mit Garten, Terrasse & Garage



Objekt-Nr. OM-461270

Reihenhaus

Verkauf: **990.000 €**

14109 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2023	Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Grundstücksfläche	294,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne und kürzlich kernsanierte Reihenmittelhaus ist ein Ort zum Ankommen, zum Wurzeln schlagen und zum gemeinsamen Wachsen. In den Jahren 2022/2023 wurde es mit viel Liebe zum Detail von Grund auf energetisch kernsaniert und erstrahlt heute im modernen KfW-55-Effizienzhaus-Standard mit erneuerbaren Energien. Das Schöne daran: Sie ziehen einfach ein und genießen – hier wartet kein Sanierungsstau, sondern ein durchdachtes, fertiges Zuhause zum Wohlfühlen.

Rund 118 m² Wohnfläche, klug verteilt auf drei Etagen, entfaltet sich großzügiger Raum für das ganze Familienleben. Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch die moderne, offene Küche mit dem Alltag verschmilzt – hier wird gekocht, gelacht und das Leben geteilt. Eine große Schiebetüre nach Süden holt den Garten ins Haus und führt direkt hinaus auf die Sonnenterrasse. Ein praktisches Gäste-WC rundet die Wohnebene ab.

Im ersten Obergeschoss bieten drei Zimmer viel Raum zum Entfalten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Hier findet sich außerdem ein vollwertiges Badezimmer mit Badewanne.

Ein echtes Highlight ist das Dachgeschoss: Unter der ausgebauten Dachgaube liegt das private Elternreich – ein ruhiges Schlafzimmer mit eigenem, luxuriösem En-Suite-Badezimmer. Dieses verwöhnt mit einem modernen Doppelwaschtisch, einer extra großen, offenen Dusche sowie einer separaten Eck-Badewanne – Wellness-Atmosphäre wie in einem Hotel, jeden Morgen aufs Neue.

Im Untergeschoss erwartet Sie wertvoller Zusatzraum: ein rund 25 m² großer, beheizter Hobbyraum mit Tageslicht durch Lichtschächte – ideal als Fitnessraum, Heimkino, Werkstatt oder Spielplatz für die Kinder – sowie eine separate Waschküche. Die moderne Luft-Wärmepumpe, der Batteriespeicher sowie die PV Wechselrichter befinden sich im Haus Anschlussraum.

Hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Dieses Haus möchte einfach nur seine neue Familie glücklich machen.

Ausstattung

Energie & Technik

- Energetische Kernsaniierung 2022/2023 nach KfW-55-Effizienzhaus-Standard (EE)
- Innenaufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron (5 kW) für Heizung und Warmwasser
- Batterie-/Pufferspeicher zur effizienten Nutzung des eigenen Solarstroms
- Photovoltaikanlage mit 7 Modulen (ca. 2,7 kWp) auf dem Dach
- Zusätzliche Gastherme als alternative Heizung vorhanden (derzeit stillgelegt) – maximale Flexibilität und Versorgungssicherheit
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung – jeder Raum individuell regelbar
- Dreifach verglaste Fenster sowie hochwertige Fassaden- und Dachdämmung
- Elektrische Rollläden als komfortabler Sonnen- und Sichtschutz
- Gravitationslüftung, elektrische Lüftung im Bad
- Warmwasser-Zirkulationsleitung für schnell warmes Wasser
- Energiesparende LED-Beleuchtung

Wohnen & Komfort

- Moderne, offene Küche
- Große Fensterfront zum Garten mit Südausrichtung
- Luxuriöses En-Suite-Badezimmer im Dachgeschoss (Doppelwaschtisch, extra große offene Dusche, Eck-Badewanne) unter ausgebauter Dachgaube
- Weiteres Badezimmer mit Badewanne im 1. Obergeschoss
- Garage mit elektrischem Garagentor und elektrisches Drehtor

Außenbereich

- Große Sonnenterrasse mit fest einbetoniertem Ampelschirm
- Gepflegter Garten mit Rollrasen und automatischem Bewässerungssystem (Zeitschaltuhr)
- Kindergartenhaus mit darunterliegendem Sandkasten – ein kleines Paradies für die Kleinen

Flächen im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 118 m²
- Nutzfläche Keller: ca. 46 m² (u. a. Hobbyraum ca. 25 m² + Waschküche)
- Grundstücksfläche: 213 m² + 15 m² (lt. Grundbuch), zzgl. anteilig ca. 65,8 m² Miteigentum an der Gemeinschaftsfläche (1/6 von 395 m²) – insgesamt ca. 293,8 m²
- Raumaufteilung: EG mit Wohn-/Esszimmer, offener Küche & Gäste-WC · 1. OG mit 3 Zimmern & Bad (Badewanne) · DG mit Elternschlafzimmer & En-Suite-Bad · UG mit Hobbyraum & Waschküche
- Garage: 1 (mit elektrischem Garagentor)

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Im grünen Berliner Südwesten gelegen, verbindet dieser Ortsteil das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturnähe eines begehrten Villenviertels mit der unkomplizierten Anbindung an die pulsierende Hauptstadt.

Der Wannsee ist in nur wenige Gehminuten zu Fuß erreichbar – spontane Spaziergänge am Wasser, ein Sprung ins kühle Nass im Sommer oder eine Runde mit dem Boot werden hier zum selbstverständlichen Teil Ihres Alltags. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – von Supermarkt über Apotheke bis Optiker und Restaurants - finden Sie bequem im Umkreis von weniger als fünf Gehminuten.

Auch wer mobil sein muss, ist hier bestens aufgehoben: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie die Berliner Innenstadt ebenso schnell erreichen wie die umliegende, von Wäldern und Seen geprägte Natur Brandenburgs.

Diese Lage ist ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das besondere Wohngefühl am Wasser suchen – ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten mit Kindergartenhaus



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Offene Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer m DG



Badezimmer en Suite im DG

Exposé - Galerie



Badezimmer en Suite im DG



Badezimmer en Suite im DG

Exposé - Galerie



helles Treppenhaus



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Homeoffice oder Kinderzimmer



Badezimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer im 1. OG