

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Gemütliches Haus fußläufig zum Tierpark - möbliert und befristet**



Objekt-Nr. **OM-463218**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anna Günther

10318 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1936	Summe Nebenkosten	500 €
Grundstücksfläche	492,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1936 auf einem ca. 492 m<sup>2</sup> großen Grundstück im beliebten Berliner Stadtteil Karlshorst. Die Immobilie wurde in den Jahren 2022–2023 umfassend saniert und modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Das Haus verfügt über ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, sowie einen teilunterkellerten Bereich. Die Vermietung erfolgt möbliert und befristet. Die Mietdauer kann flexibel und individuell an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden. Auch die Möblierung wird in Abstimmung mit den zukünftigen Mietern entsprechend angepasst. In den Nebenkosten ist bereits ein leistungsstarker Glasfaser-Internetanschluss enthalten.

Allgemeine Angaben

Objektart: Einfamilienhaus

Lage: Berlin, Karlshorst

Baujahr: 1936

Bauweise: Massive Bauweise

Grundstücksgröße: ca. 492 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 97 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Etagen: 2

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachform: Mansardendach (obere Etage)

Raumaufteilung im Erdgeschoss:

- Wohnküche
- Geräumiges Badezimmer
- Flur

Raumaufteilung im Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Zusätzliches Gästebad

Ausstattung und Modernisierung (2022–2023)

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren grundlegend modernisiert:

- Erneuerung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen
- Komplette Erneuerung der Elektrik inklusive Sicherungskasten
- Verlegung von Datenkabeln im gesamten Haus
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Neue Gas-Heizungsanlage (Therme im Keller)

- Fußbodenheizung im gesamten Haus (mit der Möglichkeit zur Erweiterung für einen möglichen Anbau)
- Alle Wände neu verputzt und mit atmungsaktiver Lehmfarbe gestrichen
- Zwischenböden zwischen Erd- und Obergeschoss vollständig erneuert
- Dach komplett neu gedeckt und gedämmt
- Einbau neuer Dachfenster im Obergeschoss

#### Sanitärausstattung:

- Hauptbad im Erdgeschoss mit Badewanne und Dusche, geflieste Wände
- Gästebad im Obergeschoss

#### Bodenbeläge:

- Küche: Fliesen
- Wohnzimmer: Laminat
- Kinderzimmer: Laminat
- Schlafzimmer: Teppichboden
- Flur: Laminat
- Bäder: Fliesen

#### Außenbereich

- Neuer Zaun zur Straße (2023, Fundament, gemauerte Pfeiler und Zaunfelder)

## Ausstattung

#### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Karlshorst, ein charmanter Teil von Lichtenberg, Berlin, bietet eine angenehme Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. Die Lage zeichnet sich aus durch:

- Familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert
- Ruhige und sichere Wohnlage
- Staatliche deutsch-russische Europaschule in der näheren Umgebung
- Museum Karlshorst fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Umfeld
- Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
- S-Bahnhof Karlshorst und U-Bahnhof Tierpark in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar
- Mehrere Spielplätze in der näheren Umgebung
- Naturschutzgebiet Biesenhorster Sand fußläufig erreichbar
- Tierpark Berlin fußläufig erreichbar

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe



Treppe

# Exposé - Galerie



Gästebad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

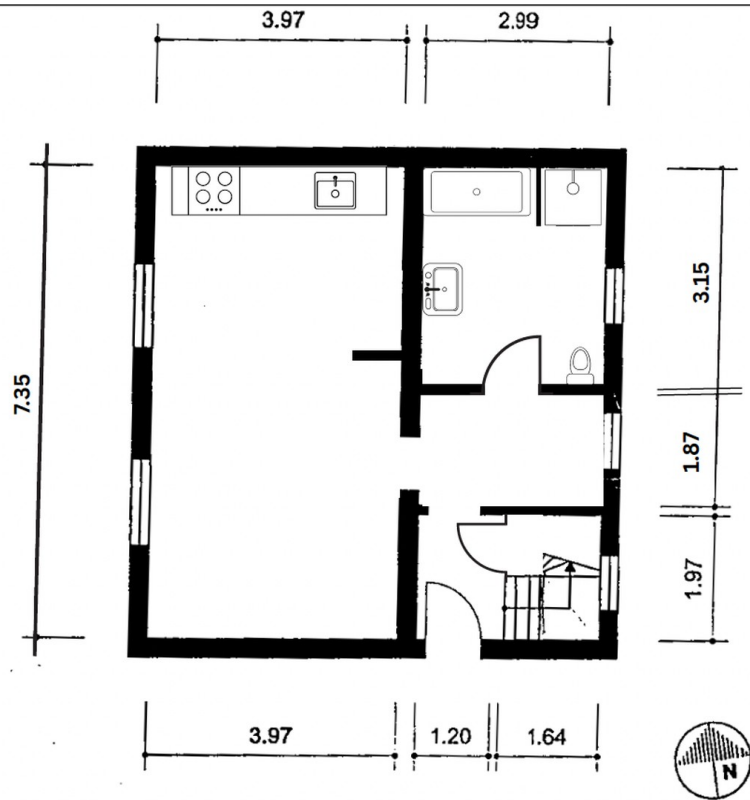
# Exposé - Galerie



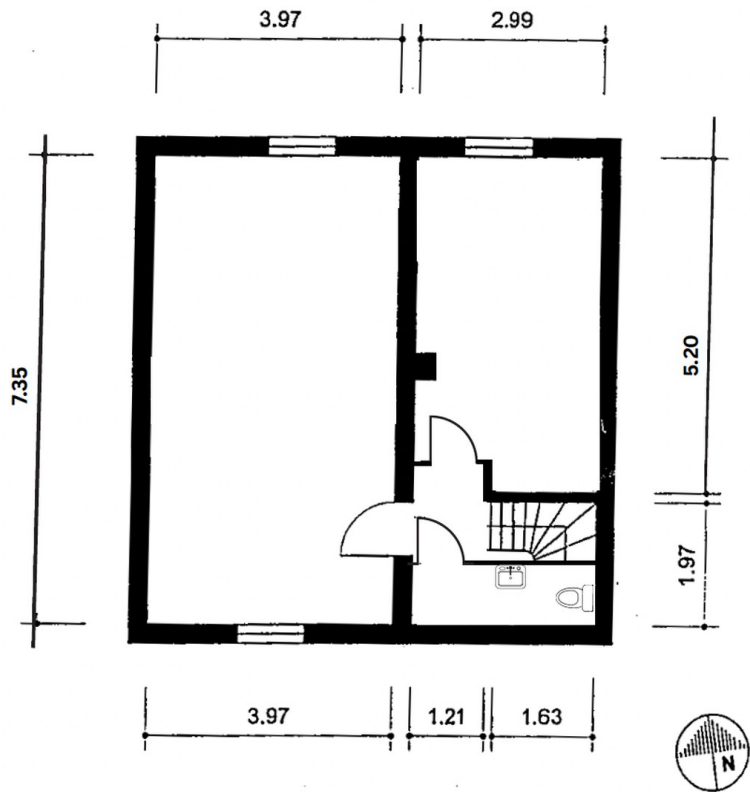
Arbeitsbereich im Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

Keller

