

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Sonnige EG-Wohnung mit EBK, Wannenbad, Kamin & Garten - von privat an privat



Objekt-Nr. **OM-465641**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.425 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Evert

Temmeweg
14089 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	7.275 €
Zimmer	6,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	155,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	210 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	155 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	365 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 155 qm große Wohnung mit sechs Zimmern erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses und ist umrundet von einem gepflegten und blühenden Garten mit viel Platz zum Sonnen, Toben und Erholen. Über einen eigenen Eingang gelangt man durch einen Flur mit Garderobe in das sonnige und nach Süd-Westen ausgerichtete Wohn- und Esszimmer mit Blick in den Garten. Ein weiterer Blickfang sind hier die offenen Fachwerkwände sowie der große Kamin, der im gesamten Wohn- und Essbereich gemütliche Wärme verbreitet.

Große, zum Teil bodentiefe Fenster lassen viel Licht und Sonne in die Räume und erlauben den Blick in den Garten.

Vom Esszimmer gelangt man in die helle und geräumige Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Ofen, Herd und Dunstabzugshaube ausgestattet ist, sowie eine zusätzliche Möglichkeit für einen Frühstücksplatz bietet. Hier bieten mehrere Einbau- und Hochschränke viel Stauraum, und man blickt von der Spüle aus ins Grüne. Ebenfalls vom Esszimmer aus gelangt man in einen 11 qm großen Raum, der sich hervorragend als Büroraum für Homeoffice-Tage eignet, mit separatem Ausgang zur Südterrasse und umliegendem Garten.

Ein weiterer, durch offenes Fachwerk abgetrennter Flur führt in zwei der drei Schlafzimmer sowie in das Wannenbad mit separater großer, ebenerdiger Dusche und einem Doppelwaschbecken. In einem der beiden hier liegenden Schlafzimmer trennt eine Mittelwand den Ankleidebereich vom Schlafbereich. In das vierte Zimmer gelangt man durch den Flur im Eingangsbereich, in dem sich auch der Abgang in den hellen und trockenen Keller befindet. Der Keller bietet ca. 70 qm Stauraum aufgeteilt auf drei Räume, insbesondere eine (ohne Geräte) möblierte Waschküche mit Lagermöglichkeiten zur alleinigen Nutzung.

Alle Zimmer im Erdgeschoss sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt oder gefliest. Der Keller ist voll gefliest.

Ebenfalls zur alleinigen Nutzung umgibt ein ca. 400 qm großer Garten das gesamte Haus. Der Garten ist sehr gepflegt. Ein Gartenhaus, Fahrradunterstand sowie ein Klettergerüst mit Schaukel können überlassen werden.

Das Haus verfügt über eine PV-Anlage, die für günstigen Strom sorgt.

Das Haus steht in gewachsener Umgebung, umgeben von viel Grün und alten Baumbestand, der im Hochsommer willkommenen Schatten spendet.

Die Zufahrt zum Haus liegt in einer Sackgasse, mit nur wenigen Anliegern. Ein Stellplatz auf dem Grundstück ist vorhanden.

Haustiere sind nach Absprache willkommen.

Ausstattung

*Parkettfußboden in der gesamten Wohnung (Bad, Küche und Flur sind gefliest)

*Wannenbad mit separater Dusche

*Moderne, hochwertige und geräumige Einbauküche

*Garten zur alleinigen Nutzung mit großer Sonnterrasse

*Stellplatz auf dem Grundstück

*Zwei große Kellerräume und eine eingerichtete Waschküche (ohne Geräte)

*Einbauschränke in den Schlafzimmern können übernommen werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Für den Abschluss eines Mietvertrages sind bitte die letzten drei Gehaltsnachweise, eine Mieterselbstauskunft und eine Schufa-Auskunft vorzulegen.

Haustiere können nach Absprache erlaubt werden.

Die Wohnung ist ab dem 01.8.2026 (nach Absprache auch früher) verfügbar.

Lage

Der Ortsteil Kladow besticht durch seinen typischen Dorfcharakter, ausgeprägte Einfamilienhausgebiete und ist umgeben von viel Wasser und Wald. Die Lage bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Vom Temmeweg aus ist die Uferpromenade entlang der Havel fußläufig sehr gut zu erreichen.

Innerhalb von 2 Gehminuten erreicht man die Busverbindung zum westlichen Stadtzentrum (Bhf. Zoo) sowie Rathaus Spandau. Busse nach Potsdam sowie die Fähre nach S Wannsee sind ebenfalls günstig gelegen.

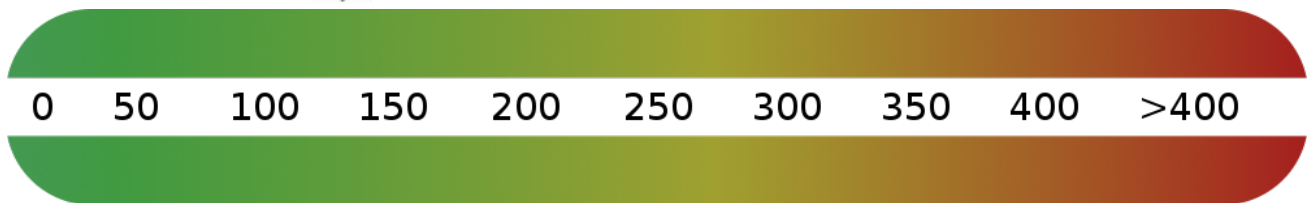
Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen befinden sich in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	132,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Kamin



Wohnzimmer - Blick in Garten

Exposé - Galerie



Esszimmer - Blick zum Garten



Esszimmer - Blick zum Flur

Exposé - Galerie



Esszimmer - möbliert (Bsp.)



Schlafzimmer - Schlafbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Ankleidebereich



2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer (Bsp.)



3. Schlafzimmer I

Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer II



Büro - mit Ausgang zum Garten

Exposé - Galerie



Küche - Einbaugeräte



Küche - Spüle & Frühstücksecke

Exposé - Galerie



Küche - Hochschränke



Bad - Wanne & Doppelwaschb.

Exposé - Galerie



Bad - Dusche



Eingangsbereich I



Eingangsbereich II

Exposé - Galerie



Garten - Südterrasse



Garten - Südseite

Exposé - Galerie



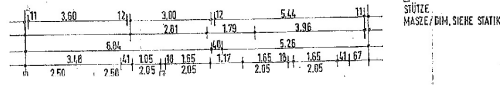
Garten - Ostseite



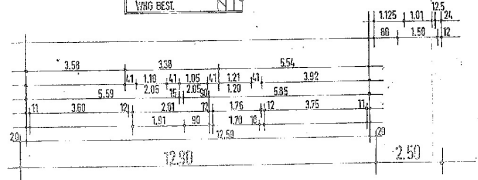
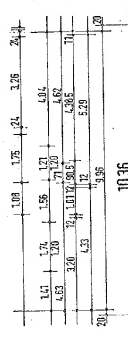
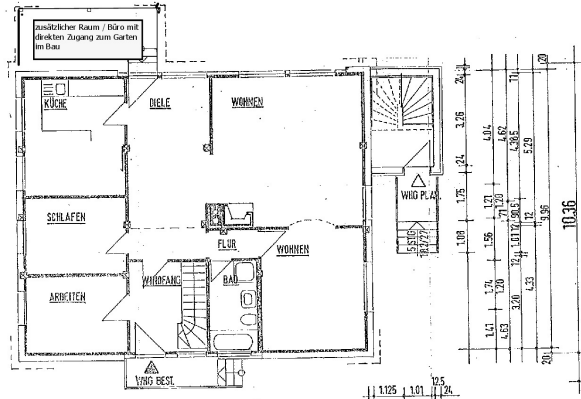
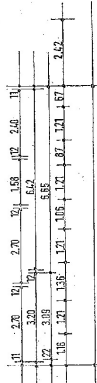
Garten - Spielgeräte

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



STÜTZE
MASSIV/DRUM. SIEHE STATIK



ERDGESCHOSS

M: 1 : 100

BERLIN, DEN 30.7.1993