

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Eigenheim im Grünen - modernisiertes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil



Objekt-Nr. OM-469983

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **469.000 €**

13159 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	603,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Carports	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer privaten Wohlfühloase in Berlin-Pankow/Blankenfelde! Dieser freistehende Bungalow vereint barrierefreies Wohnen mit einem liebevoll angelegten Garten und moderner, hochwertiger Ausstattung. Das Objekt befindet sich in der ruhigen, ehemaligen Kleingartenanlage „Frohsinn“ – ohne Erbbaurecht oder Pacht, sondern als volles Eigentum an Grund und Boden (keine Maklerprovision!).

Mit einer einladenden Deckenhöhe von über 2,40 m und einer optimal aufgeteilten Wohnnutzfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet das Haus bezugsfertigen Komfort für Paare, kleine Familien oder Kamin-Liebhaber (ein Kaminanschluss ist vorbereitet).

Das Haus wurde zwischen 2021 und 2023 umfassend und mit viel Liebe zum Detail kernsaniert. Ein aktueller Verbrauchsenergieausweis von 2024 bescheinigt die hervorragende Energieklasse B.

Die Sanierungshistorie auf einen Blick:

2021: Komplette Entkernung, Erweiterung der Elektrik, Einbau einer modernen Vaillant-Gastherme (regelmäßig gewartet) sowie vollständige Erneuerung der Wände, Sanitäranlagen und Böden, Einbau einer Vollholz-Designerküche (Team 7)

2023: Komplette Erneuerung aller Heizkörper und Wasserleitungen (pflegeleicht aufputz verlegt).

## Ausstattung

Premium-Böden: Edles Eichen-Fischgrätparkett (2021) in den Wohnbereichen, perfekt ergänzt durch maßgeschneiderte Fensterbretter aus massivem Eichenholz. Hauswirtschaftsraum und Küche sind modern und dunkel gefliest (2023).

Team 7 L1 Design-Küche: Maßgeschneiderte, hochwertige Vollholz-Küche der Premiummarke Team 7 (Anschaffungswert ca. 20.000 €) aus edler Kernbuche, teilweise taupe-schwarz verglast. Die Bar, die Küchenrückwand und alle Elektro-Endgeräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, Ofen) sind im Preis enthalten und werden übergeben.

Badezimmer (2021/2023): Dunkel gefliestes Tageslichtbad mit großer Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizung.

Durchdachter Grundriss: Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich. Eines der Schlafzimmer wird durch eine maßgefertigte Vollholz-Schiebetür im charmanten Scheunenstil abgetrennt und hat auch eine Terrassentür. Das zweite Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinder-/Arbeitszimmer mit Gartenblick.

Eingangs-Bereich: Dieser Bereich ist teilunterkellert und verfügt über vorbereitete Anschlüsse für ein optionales Gäste-WC.

Außenbereich & Garten (603 m<sup>2</sup> Grundstück):

o 75 m<sup>2</sup> XXL-Sonnenterrasse: Teilüberdacht und gepflastert – perfekt für den morgendlichen Kaffee beim Home-Office oder Grillabende bei jedem Wetter.

o Gartentraum: Japanischer Ziergarten, idyllischer kleiner Teich, ein prächtiger Rosengarten sowie ein alter Süßkirschenbaum und Beerensträucher.

o Nutzgarten: Kleines Gewächshaus, Hochbeet und zwei Kompostanlagen für Selbstversorger.

o Infrastruktur: Praktischer Carport (Stellplatz für 2 PKW hintereinander), zwei abschließbare Metallschuppen und frostsicherer Außenwasserhahn (2021).

o Technik: Wärmeversorgung über einen gemieteten Flüssiggastank im Garten, Abwasserentsorgung über eine unkomplizierte 6 m<sup>3</sup> Grube.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Hard Facts noch einmal im Überblick:

Grundstück: 603 m<sup>2</sup> (Volleigentum, kein Erbpachtgrundstück)

Wohnnutzfläche: ca. 110 m<sup>2</sup> (ebenerdig/barrierefrei)

Bauweise: Bungalowstil, Deckenhöhe > 2,40 m

Energieeffizienz: Klasse B (Verbrauchsenergieausweis von 2024 liegt vor)

Verkauf von privat: Keine Maklergebühren!

**Lage**

Das Objekt befindet sich im grünen Norden des Berliner Bezirks Pankow, im Ortsteil Blankenfelde. Die Siedlung zeichnet sich durch eine extrem ruhige Nachbarschaft ohne Durchgangsverkehr aus – ideal für Naturliebhaber. Der wunderschöne Botanische Volkspark mit seinem bekannten Wildgehege liegt nur 10 Gehminuten entfernt.

Trotz der idyllischen Ruhe ist die Anbindung hervorragend:

- Die Tram M50 sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar.
- Mit dem Fahrrad sind Sie in 10 Minuten am Bahnhof Pankow-Heinersdorf. Von dort bringt Sie die S-Bahn in nur 5 Stationen direkt nach Berlin-Mitte (Nordbahnhof).
- Infrastruktur: Kitas, Grundschulen, Gymnasien sowie eine exzellente ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel-Discounter, Apotheken) befinden sich in unmittelbarer Nähe im Bezirk.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,72 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Schiebetür



Team 7 Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1 Terrassentür

# Exposé - Galerie



Schiebetür Ansicht Schlafz.



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Treppe zum Dachstuhl



Dachboden

# Exposé - Galerie



Eingang zum HWR

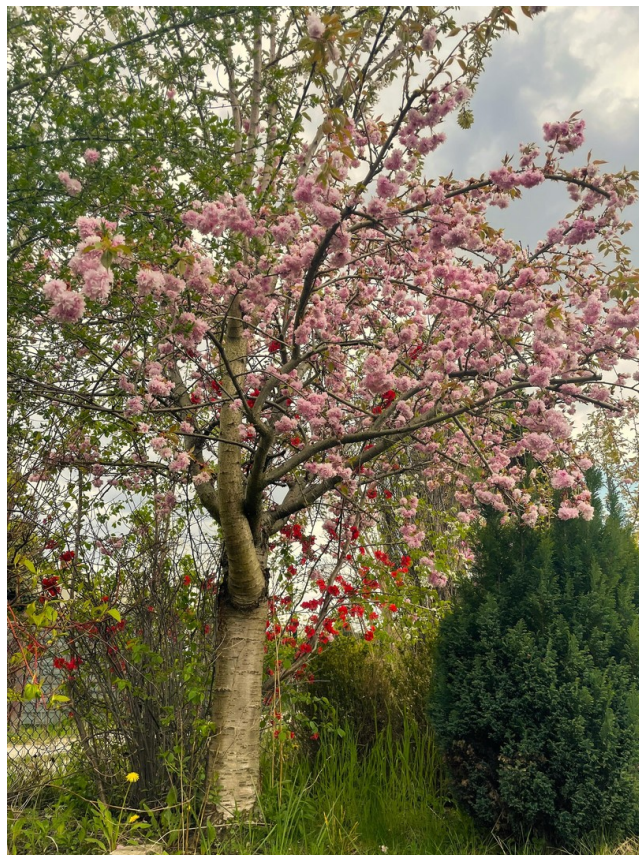


Einfahrt

# Exposé - Galerie



Carport



Zierkirsche

# Exposé - Galerie



Hochbeet



Terrasse

# Exposé - Galerie



Treppe zur Terrasse

# Exposé - Grundrisse

DIESER GRUNDRISS WURDE HINGEGEBEN UND GARANTIERTE QUALITÄT LIEFERT. SENSCOPIA GEMÄß KEINE GARANTIE. EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEHOCH DARAUF ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIEREN, SÄMANTEN, DIE DIE QUALITÄT UND DIE

