

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Familienhaus mit Garten, Kamin und Homeoffice - Berlin-Spandau



Objekt-Nr. **OM-471939**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.800 € + NK**

13589 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Mietsicherheit | 8.400 € |
| Grundstücksfläche | 793,00 m ² | Übernahme | sofort |
| Etagen | 2 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 7,00 | Schlafzimmer | 4 |
| Wohnfläche | 160,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 160,00 m ² | Garagen | 1 |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 1 |
| Nebenkosten | 140 € | Heizung | Zentralheizung |
| Heizkosten | 120 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Berlin ohne Kompromisse: viel Platz, ein großer Garten, frische Luft — und trotzdem mitten in Berlin. Der Spandauer Forst beginnt fast vor der Haustür, die Havel lädt zum Paddeln und Baden ein, und mit dem Bus 130 sind Sie in einer Viertelstunde am Spandauer Bahnhof — von dort per RE in 17 Minuten am Hauptbahnhof.

Dieses gepflegte freistehende Einfamilienhaus in Hakenfelde vereint Familienfreiraum im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit. Auf 160 m² Wohnfläche und einem 793 m² großen Grundstück verteilt sich das Haus auf drei Ebenen — jede mit eigenem Charakter.

****Erdgeschoss — das Herz des Hauses:****

Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit frisch geschliffenem Parkettboden, der sich über die Terrasse direkt in den Garten öffnet. Im Mittelpunkt steht ein Kamin: an kalten Winterabenden, wenn das Holzfeuer knistert, entsteht hier eine Wärme, die kein Heizkörper ersetzen kann. Die Miele-Einbauküche ist über einen Raumteiler mit Durchreiche mit dem Wohnbereich verbunden — offen und doch gegliedert. Dazu zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC und ein gut geschnittener Flur.

****Dachgeschoss — Rückzug mit Atmosphäre:****

Alle Räume sind mit Kiefernholz in Nut-und-Feder-Technik ausgekleidet — warm, natürlich, ruhig. Begehbare Dachschrägen schaffen zusätzlichen Stauraum. Zwei Zimmer, ein Bad mit Dusche und ein Flur. Korkboden in den meisten Räumen — wärmedämmend, schalldämpfend, angenehm weich. Ein Zimmer wurde 2026 mit hochwertigem Vinylboden neu ausgestattet.

****Souterrain — Raum für mehr:****

Zwei vollwertige beheizte Zimmer (ein größerer und ein kompakter), ein separates WC und ein beheizter Waschraum — mit eigenem Außeneingang. Aus wasserdichtem Beton, vergitterte Fenster, gut belichtet und belüftet. Beleuchtung 2024/25 komplett auf moderne LED umgerüstet. Ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Au-pair-Unterkunft oder Hobbyraum.

****Außenbereich:****

793 m² Grundstück mit großzügigem Garten, neu gestalteter Terrasse (2025), Garage mit Geräte- und Werkstatttraum sowie überdachter Pergola. Familienfreundlich mit Schaukel; Haustiere gestattet.

****Optional möbliert mietbar**** — Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer können auf Wunsch grundmöbliert übernommen werden. Konditionen besprechen wir individuell.

****Homeoffice-tauglich:**** Bis zu 1.000 Mbit/s Kabel-Internet (Vodafone) verfügbar. Zwei ruhige Räume, abgesetzt vom Familienleben — der Souterrain-Bereich mit eigenem Außeneingang sogar geeignet für Kundentermine.

Ausstattung

Böden:**

- Wohnzimmer EG: Parkett, 2025 frisch geschliffen
- Kinderzimmer EG: Parkett
- Übrige Räume EG: Fliesen
- Dachgeschoss: Korkboden; ein Zimmer 2026 neu mit hochwertigem Vinyl
- Dachgeschoss-Wände: Kiefernholz Nut-und-Feder

****Küche:****

- Miele-Einbauküche, 2012 erneuert

- Geschirrspüler und Dunstabzugshaube 2025 neu
- Einbauherd, Mikrowelle, Gaskochfeld, großer Kühlschrank
- Raumteiler mit Durchreiche zum Wohnzimmer

****Heizung & Kamin:****

- Gas-Zentralheizung, 2011 vollständig erneuert
- Holzkamin im Wohnzimmer

****Fenster & Sicherheit:****

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1997)
- Erdgeschoss: einbruchhemmende Beschläge und Scheiben
- Rollläden an allen Fenstern, teils elektrisch
- Hochwertige Sicherheits-Eingangstür von Biffar

****Internet & Homeoffice:****

- Bis zu 1.000 Mbit/s Kabel-Internet (Vodafone) verfügbar
- Zwei ruhige Arbeitsräume, abgesetzt vom Familienleben
- Souterrain mit separatem Außeneingang

****Außenbereich:****

- Terrasse — 2025 vollständig neu gestaltet
- Großer Garten — familienfreundlich, mit Schaukel
- Garage mit angrenzendem Geräte- und Werkstattraum
- Überdachte Pergola

****Modernisierungen:****

- 1985: Klinkerverkleidung der Außenwände — hervorragende Wärmedämmung
- 1997: Neue Isolierfenster im gesamten Haus, EG einbruchhemmend
- 2004: Gasanschluss und Gaskochfeld
- 2011: Gas-Zentralheizung vollständig erneuert
- 2012: Miele-Einbauküche erneuert
- 2024/25: Diverse elektrische Leitungen erneuert · Keller-LED komplett neu
- 2025: Geschirrspüler & Dunstabzug neu · Terrasse neu gestaltet · Parkett geschliffen
- 2026: Hochwertiger Vinylboden in einem DG-Zimmer neu verlegt

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Optional möbliert mietbar: **Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer können auf Wunsch grundmöbliert übernommen werden - Konditionen auf Anfrage. Ideal für Expats, Pendler oder Übergangsphasen nach einem Berlin-Umzug.

Lage

Hakenfelde gilt als einer der grünsten und familienfreundlichsten Ortsteile Spandaus.

****Natur vor der Haustür:****

Der Spandauer Forst — mit 1.347 Hektar eines der größten Waldgebiete Berlins — beginnt in unmittelbarer Nähe. Zwei Naturschutzgebiete, EU-Vogelschutzgebiet, weitläufige Wanderwege durch Mischwald, Lichtungen und Moore. Die Havel lädt zum Schwimmen, Paddeln und Radfahren ein; die Gewässerqualität ist ausgezeichnet.

****Anbindung & Mobilität:****

- Bus 130 hält direkt vor der Tür, ca. 15 Min. zum Spandauer Bahnhof
- RE: ca. 17 Min. zum Hauptbahnhof, ca. 24 Min. zum Alexanderplatz
- S-Bahn S3/S5/S9: ca. 28 Min. zum Hauptbahnhof
- U7 sowie weitere Buslinien nach Berlin und Richtung Falkensee
- Mit dem Auto: über B5 (Heerstraße) und A111 in unter 15 Min. am Ku'damm

****Bildung & Alltag:****

Mehrere Kindergärten, Tagespflegestellen, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in direkter Umgebung. Einkauf: Penny, Netto, Lidl und Rewe in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 174,31 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Hintergarten

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Einbauküche von Miele

Exposé - Galerie



Vordergarten mit Schaukel



Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenblick



Badezimmer mit Badewanne (EG)

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer (EG)



Flur (EG)

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche (OG)



Schlafzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG)



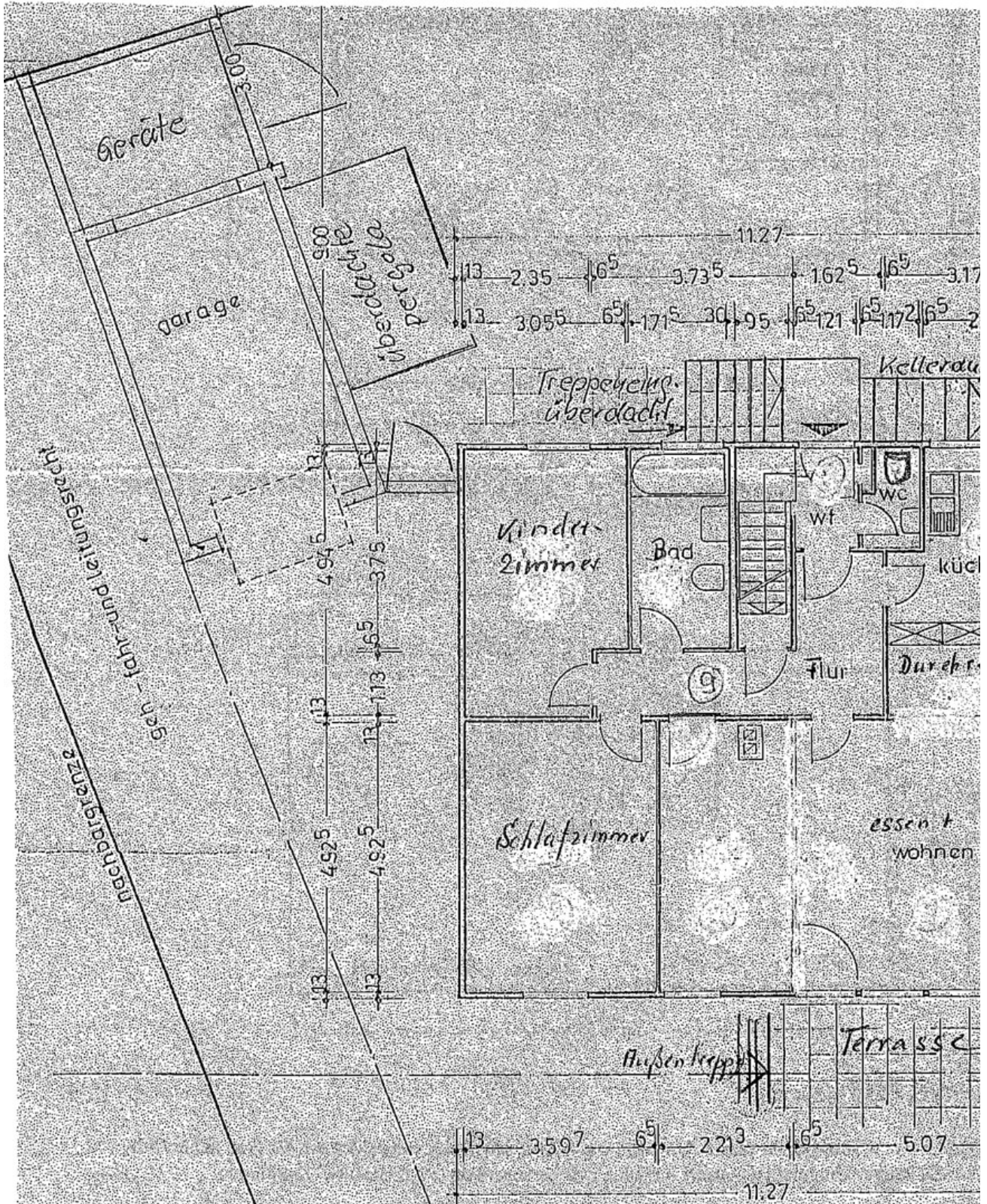
Arbeitszimmer 1 (KG)

Exposé - Galerie

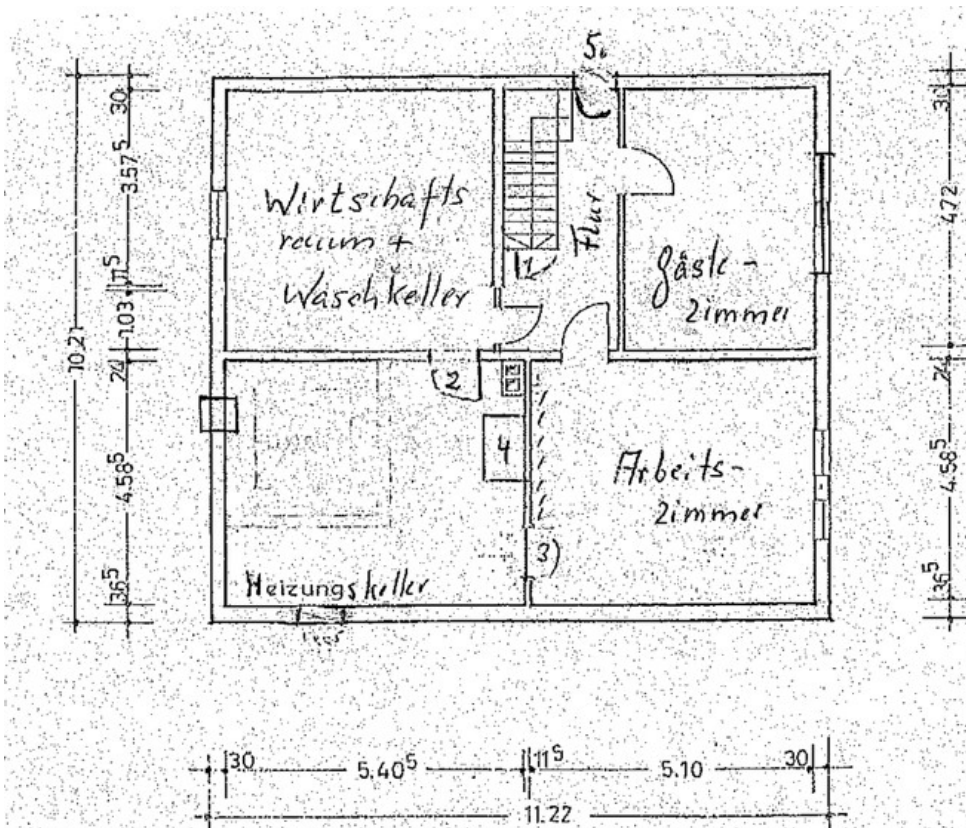


Arbeits- & Hobbyzimmer (KG)

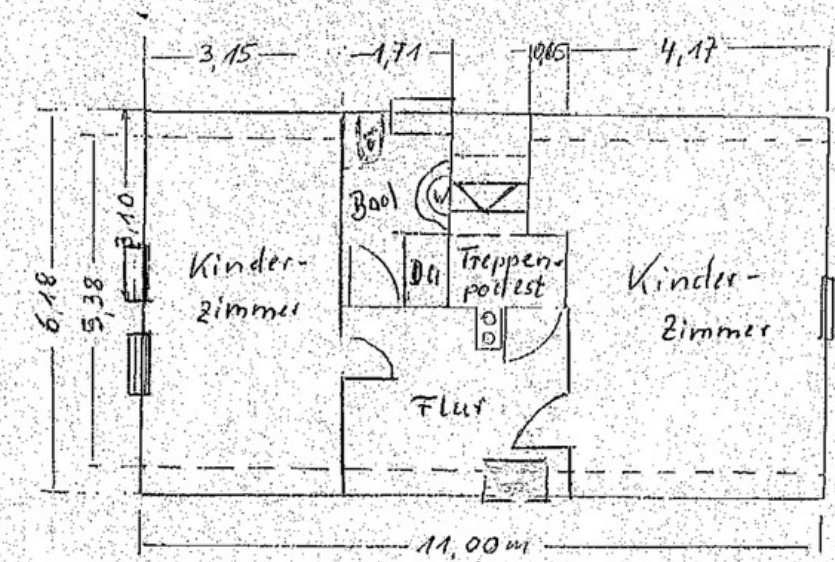
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS



Grundriß Dachgeschoß