

Exposé

Reihenhaus in Berlin

**Rarität für Wassersport- und Naturfreunde in Gatow -
Wohnen mit direktem Wasserzugang zur Havel**



Objekt-Nr. OM-472253

Reihenhaus

Verkauf: **480.000 €**

14089 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	280,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Reihenmittelhaus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt zwölf Wohneinheiten auf einem idyllischen, 7.058 m² großen Wassergrundstück mit direktem Zugang zur Havel. Dem Haus ist ein ca. 230 m² großer Gartenbereich zur alleinigen Nutzung zugeordnet. Die Wohnanlage wurde in den 1960er Jahren errichtet und verbindet naturnahes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Lebensqualität direkt am Wasser – eine morgendliche Runde Schwimmen in der Havel vor der Arbeit inklusive.

Mit ca. 93 m² Wohnfläche bietet das Haus einen funktionalen Grundriss und zugleich viel Potenzial zur Verwirklichung eigener Wohnideen. Es eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien.

Hinter der Eingangstür gelangt man in einen Flur mit Zugang zur Küche, zum Gäste-WC und zum geräumigen Wohnbereich. Der bestehende Grundriss bietet die Möglichkeit, Küche und Wohnbereich durch bauliche Anpassungen zu einem modernen, offenen Wohn- und Essbereich zusammenzuführen. Eine großzügige Fensterfront verbindet den Wohnbereich mit der Terrasse und dem anschließenden Garten und sorgt für viel Tageslicht.

Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer sowie drei Zimmer, von denen die beiden kleineren über praktische Einbauschränke verfügen.

Der Keller bietet mit drei Räumen zusätzlichen Platz. Neben einem größeren Hobbyraum, der sich auch als Homeoffice eignet, stehen ein Abstellraum sowie ein Heizungs- / Technikraum zur Verfügung. Dort befindet sich eine Brennwert-Ölheizung (BJ 2013), die die technischen Voraussetzungen für eine Ergänzung durch moderne Energietechnik wie beispielsweise Wärmepumpe oder Solaranlage bietet.

In den vergangenen Jahren wurden bereits Sanierungsmaßnahmen professionell durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Außenabdichtung und Dämmung des Kellers sowie die Erneuerung der Elektroleitungen und des Innenputzes. Weitere Modernisierungen bieten die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ein besonderes Highlight ist das gemeinschaftliche Ufergrundstück mit eigener Steganlage zur Havel. Von hier aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf den gegenüberliegenden Grunewaldturm. Vorbeiziehende Segelboote, entspannte Stunden am Wasser und die unmittelbare Nähe zur Natur verleihen dieser Immobilie einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und bietet beste Voraussetzungen für Segler, Paddler und Schwimmer.

Zum Haus gehört eine Garage auf dem Grundstück.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 266 Euro und beinhaltet unter anderem die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage sowie die gemeinschaftlichen Kosten für das Grundstück.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich im Berliner Ortsteil Gatow im Bezirk Spandau. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Natur- und Erholungsflächen, der unmittelbaren Nähe zur Havel sowie einer ruhigen, gewachsenen Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die besondere Lage am Wasser bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und macht Gatow zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Wassersportler.

Gatow zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Berliner Innenstadt. Über die Buslinien besteht eine direkte und eng getaktete Verbindung zum Bahnhof Berlin-Spandau mit Anschluss an ICE-, Regional-, S- und U-Bahn-Verkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,19 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Panoramafenster



Wohnzimmer / Blick in Garten

Exposé - Galerie



Treppe



Flur Obergeschoss



Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Blick in beide Schlafzimmer



Blick ins zweite Schlafzimmer



Blick in erste Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick in kleines Schlafzimmer



Hobbyraum / Keller

Exposé - Galerie

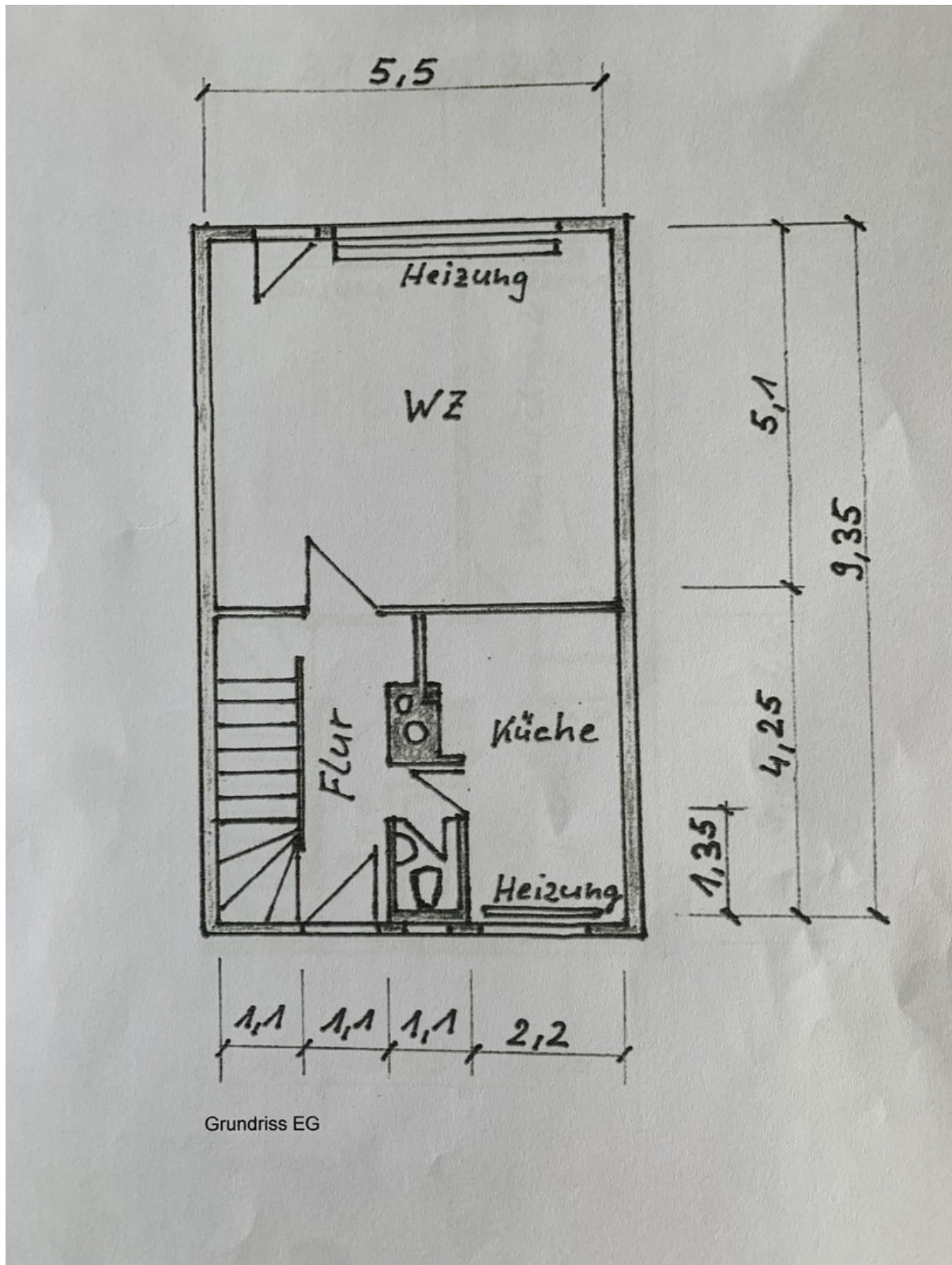


Blick vom Garten auf Terrasse



Gemeinschaftsweg

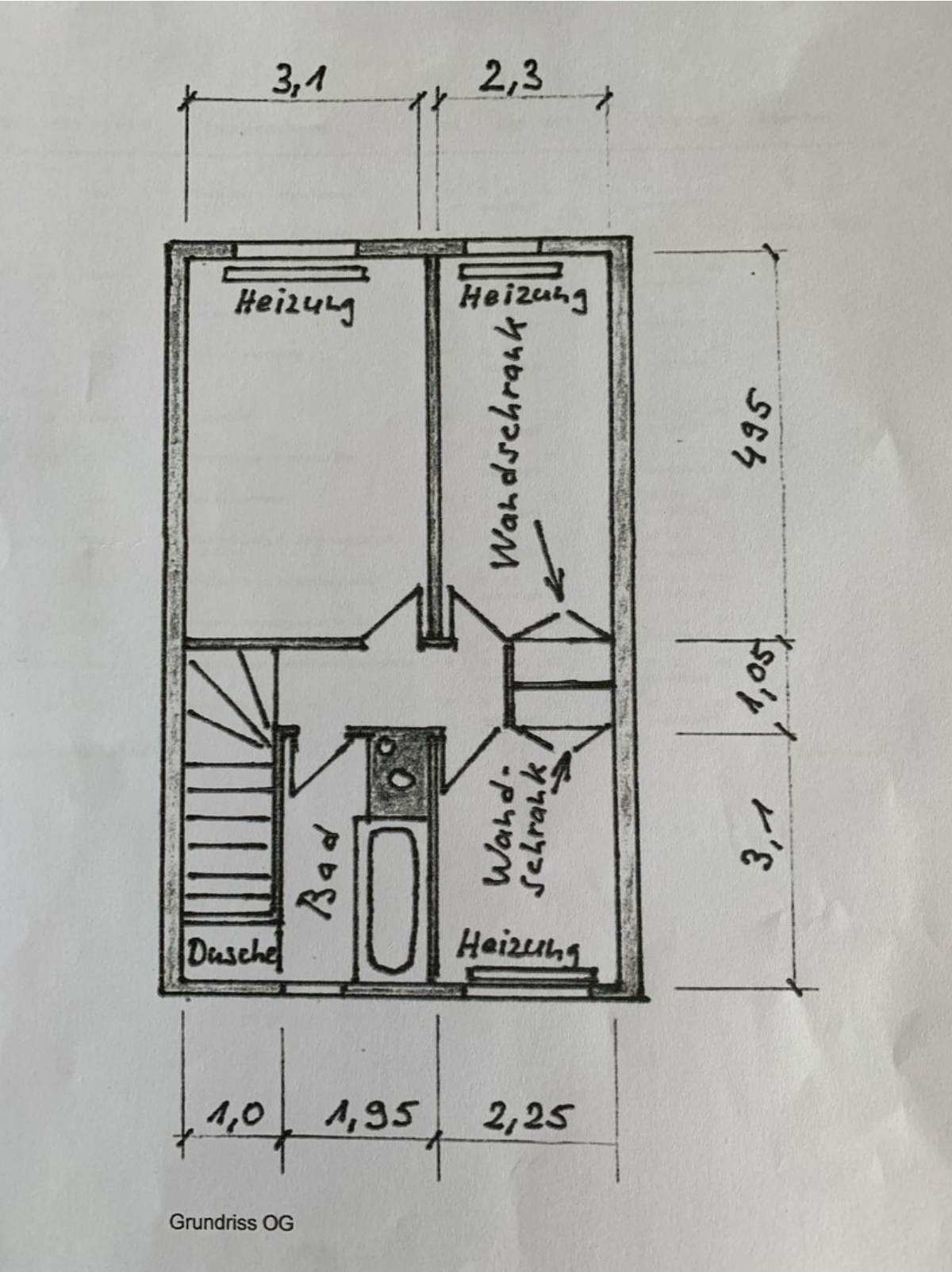
Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss