

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

### Doppelhaushälfte in Berlin-Staaken



Objekt-Nr. **OM-473012**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **300.000 €**

13591 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	898,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nächstes Frühjahr wohnen im Grünen?

Die Doppelhaushälfte besticht durch seine absolut ruhige und naturnahe Lage auf einem großzügigen, knapp 900qm eingewachsenen Grundstück. Das Objekt ist ideal für Singles, Paare geeignet. Die Doppelhaushälfte, Baujahr 1938, hat eine Wohnfläche von ca. 60 qm, verteilt auf 3 Zimmer.

Bei diesem Haus gibt es keine gemeinsame Wand zum Nachbarn mehr. Das bedeutet, dass ein Abriss, Um- und Anbau problemlos möglich ist. Der gültige Bebauungsplan sieht Anbauten bis zu einer Gesamtgröße von ca. 120qm vor.

Wichtiger Hinweis: Das Objekt wird im aktuellen altersbedingten Zustand als vollständig renovierungs- und sanierungsbedürftig verkauft. Der Kaufpreis berücksichtigt den umfassenden Modernisierungsbedarf bereits.

Alles bietet Ihnen damit die perfekte Leinwand, um alles genau nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen modern und energetisch zu gestalten. Die Substanz bietet eine solide Basis für Ihr persönliches Modernisierungsprojekt.

Der derzeitige Energiebedarf beträgt ca. 236kWh pro m<sup>2</sup>.

Das Haus ist besenrein. Die Aufnahmen zeigen den Zustand noch mit Mobiliar.

Weitere Aufnahmen bei Bedarf.

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine Maklerprovision an.

## Ausstattung

Die Fenster sind 2001 erneuert worden. Es sind Kunststofffenster Isoglas 24mm Einbaustärke mit Aufsatzrolläden. Die Kupferrohrleitungen für Wasser und Heizung wurde ebenfalls 2001 erneuert. Die Erdgastherme wurde 2022 in Betrieb genommen. Die elektrische Anlage muss zwingend erneuert werden.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Sie träumen von einem Leben im Grünen, abseits vom Großstadtlärm, und möchten Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen? Und das in Berlin. Dann ist dieses charmante kleine Häuschen in der Siemenssiedlung genau das Richtige für Sie!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	233,78 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Haus Westseite

# Exposé - Galerie



Bad



Therme

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Zimmer\_2

# Exposé - Galerie

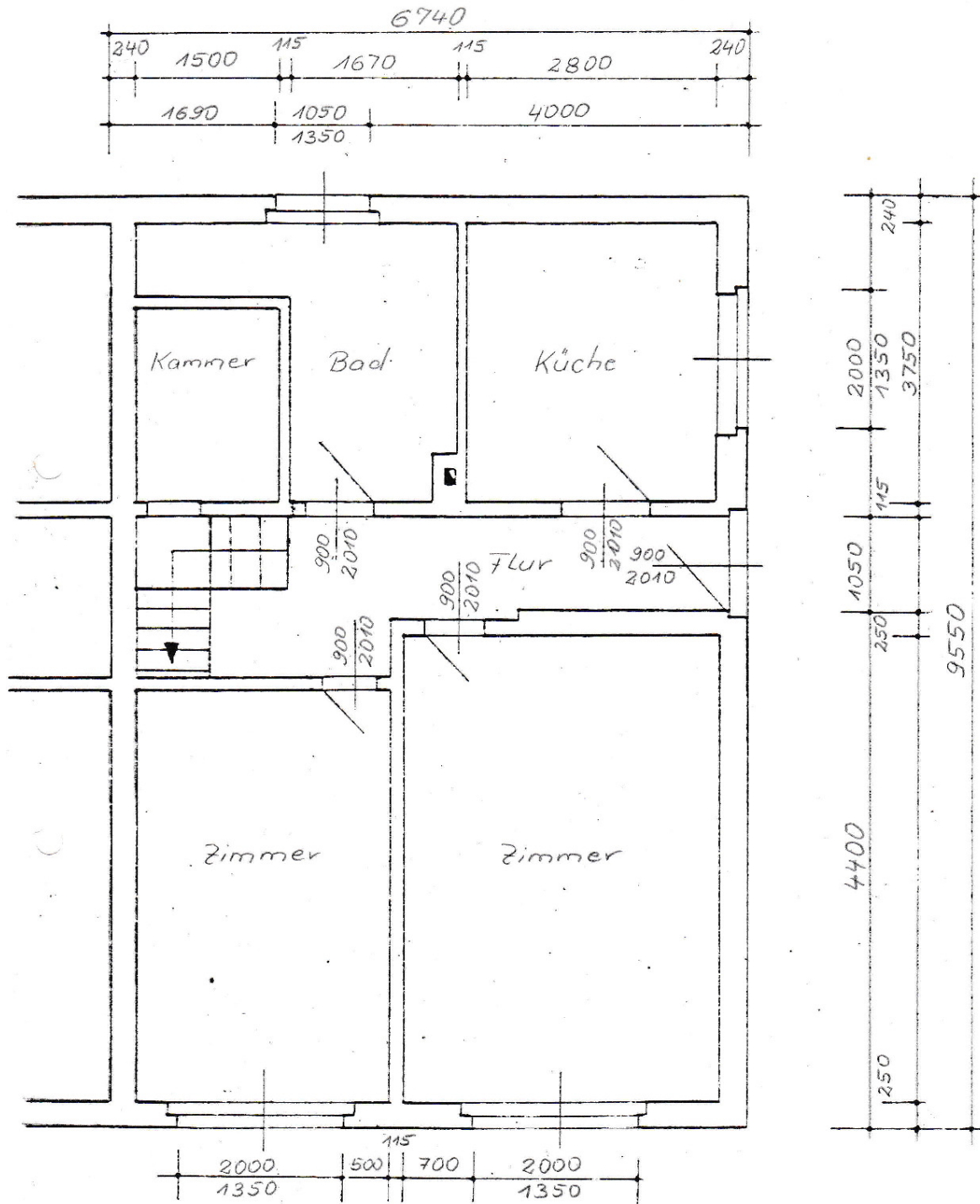


Zimmer\_1



Zimmer\_1

# Exposé - Grundrisse



Grundriß - Erdgeschoß