

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Freistehendes Einfamilienhaus mit Photovoltaikanlage auf sonnigem Grundstück in Berlin-Wittenau



Objekt-Nr. OM-474027

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
Gabriele Neumann

13403 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	210,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage in Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Wittenau.

Das Haus wurde 1967 in Massivbauweise mit einem Satteldach errichtet, fortlaufend instandgehalten und im Jahr 2022 mit einer Photovoltaikanlage einschließlich Wallbox ausgestattet. Der später angebaute Fahrrad- und Gerätelagerraum wurde mit einem Flachdach versehen, darauf befindet sich jetzt die großzügige, mit Holzpanelen belegte Terrasse.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie über eine repräsentative Holzterrasse und eine lichtdurchflutete Diele ins Erdgeschoss geleitet. Hier befindet sich das Wohnzimmer mit offener, gemütlicher Wohnküche und Ausgang zur Terrasse sowie das geräumige Bad mit Dusche. Im Dachgeschoss befinden sich weitere 2 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer und ein zusätzliches Bad mit Badewanne.

Der Keller ist als Souterrain gebaut und zeichnet sich dadurch aus, dass das Untergeschoss über größere Fenster verfügt und somit tagesbelichtet ist. Fast alle Räume im Souterrain sind beheizt und entsprechend flexibel nutzbar.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 500 m², an der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die dahinterliegenden Grundstücke vereinbart.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus wird mit einer Gasheizung beheizt, ein Kaminofen im Wohnzimmer ergänzt an kalten Tagen die Wärmezufuhr und sorgt für Behaglichkeit im Winter. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vom 30.03.2026 vor, wonach der jährliche Energieverbrauch 155,0 kWh/m² beträgt und für das EFH die Energieklasse E ausgewiesen wird. Der GAS-Brennwertkessel ATAG Typ HR 5000 einschließlich Wärmetauscher wurde in 10/2001 eingebaut. Auf dem Satteldach wurde 2022 eine Photovoltaikanlage 8,74 kWp mit einer Batterieleistung von 7,5 kWh installiert. Eine Wallbox mit 11 kW - Leistung ermöglicht die Batterieaufladung eines Elektrofahrzeuges.

Die Einbauküche ist in einem gepflegten Zustand, alle Elektrogeräte (Herd, Kühlschrank, Spüler) sind in einem funktionsfähigen Zustand. Das Badezimmer im EG ist renovierungsbedürftig, dagegen ist das Bad im Dachgeschoss mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die Elektroanlage wurde vollständig modernisiert und entspricht den gesetzlichen Vorgaben und Standards. Im Juni 2020 wurde eine Alarmanlage mit Funkaußensirene nachgerüstet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das im Exposé vorgestellte Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit, ein solides Bestandsobjekt in ruhiger Wohnlage in Wittenau zu erwerben. Die Kombination aus attraktiven Grundstück, klimafreundlicher Anlagentechnik, sehr guter Infrastruktur und kurzfristiger Verfügbarkeit macht diese Immobilie insbesondere für Familien mit Kindern interessant.

Bitte haben Sie Verständnis, dass weitere Informationen und/oder Besichtigungstermine nur mit Bewerbern kommuniziert werden, die ihre vollständigen Kontaktdaten, d.h. Name, Vorname, Straße, Hausnummer, Telefonnummer und E-Mail-Adresse mitteilen.

Wir versichern ausdrücklich, dass Ihre Angaben streng vertraulich behandelt werden.

Bei Interesse nehmen Sie schnell mit uns Kontakt auf. Alle Bilder im Exposé entsprechen dem tatsächlichen Zustand. Die Grundrissdarstellungen sind nicht maßstäblich und dienen nur der ungefähren Orientierung.

Der Verkauf erfolgt direkt von Privat an Privat, d.h. provisionsfrei.

Lage

Das Verkaufsgrundstück liegt im ruhigen und grünen Wittenau, einem Ortsteil von Reinickendorf im Nordwesten von Berlin. Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal durch die U-Bahnstation Rathaus Reinickendorf (ca. 230m) und mehreren Buslinien in fußläufiger Entfernung. Auch für den Individualverkehr ist die Stadtautobahn A 111 mit Anschluss Eichborndamm bzw. Holzhauser Str. in wenigen Minuten erreichbar.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit schönen Gärten und verkehrsberuhigten Wohnstraßen. Die Nachbarschaft ist angenehm und rücksichtsvoll, hier lässt es sich gut leben.

Die Infrastruktur ist besonders für Familien sehr gut auf Großstadtniveau entwickelt, so dass neben zahlreichen Kitas auch die unterschiedlichen Schultypen (z.B. Peter-Witte-Grundschule in ca. 200 m) im direkten Wohnumfeld zur Verfügung stehen. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind durch verschiedene Discounter, Kaufland und Edeka vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist durch das Helios Gesundheitszentrum und verschiedene Arztpraxen sichergestellt.

Für die Freizeit gibt es im Sportcenter Wittenau Angebote für Badminton, Tennis, Squash und Tischtennis sowie diverse Fitness-Studios in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Satteldach mit Solar



Rustikale Holztreppe



Hauseingang

Exposé - Galerie



Diele im EG



Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Einbaukücher



große Terrasse

Exposé - Galerie



Blick in die Wohnküche



Bad im EG

Exposé - Galerie



Diele und Ausgang ins DG



Treppe im DG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer im DG



Kinderzimmer im DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer im DG



Bad mit Wanne im DG

Exposé - Galerie



Zugang zum Souterrain



beheizter Raum im Souterrain

Exposé - Galerie



beheizter Raum im Souterrain



unbeheizter Lagerraum

Exposé - Galerie



Heizung



Speicher Photovoltaikanlage

Exposé - Galerie



Regallager im Souterrain



Wallbox an der Fassade

Exposé - Galerie



Geh- Fahr- und Leitungsrecht



Gartenzugang zur Terrasse

Exposé - Galerie



Sichtschutzbepflanzung

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

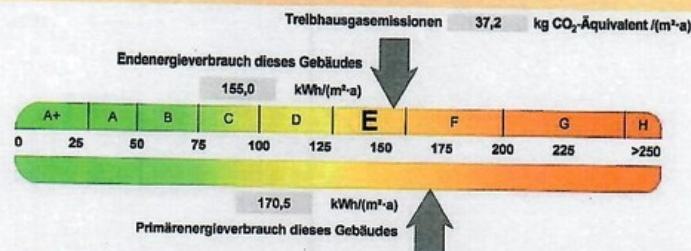
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2026-006308453

3

Energieverbrauch



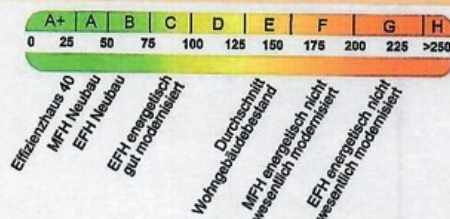
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 155,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	81338	11880	69458	1,15

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

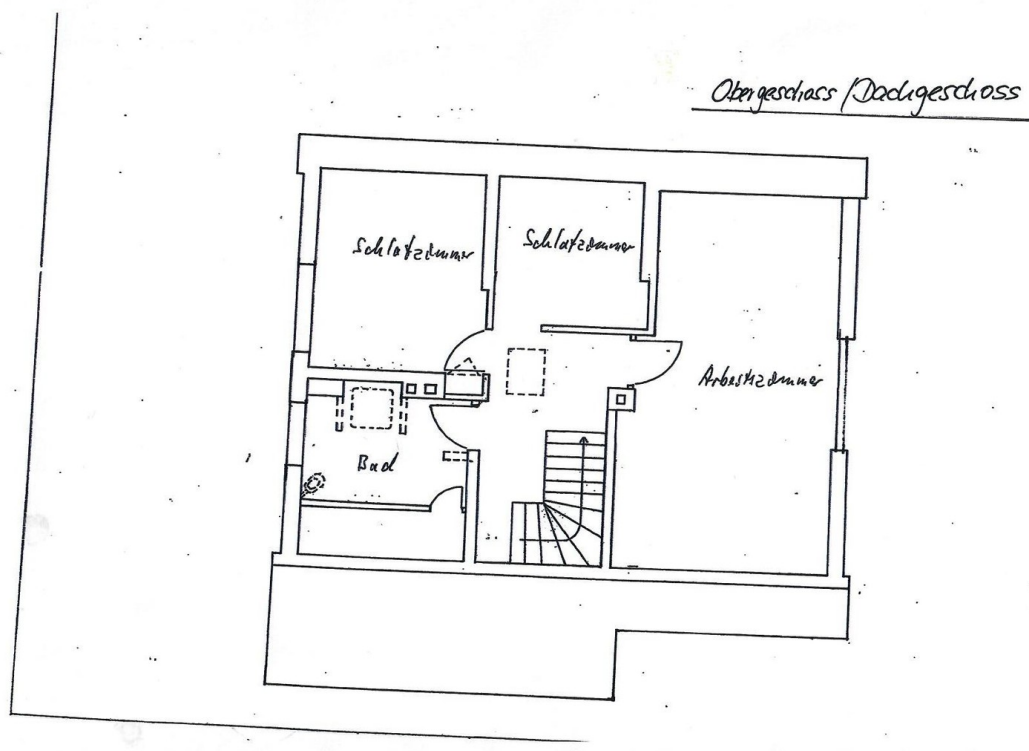
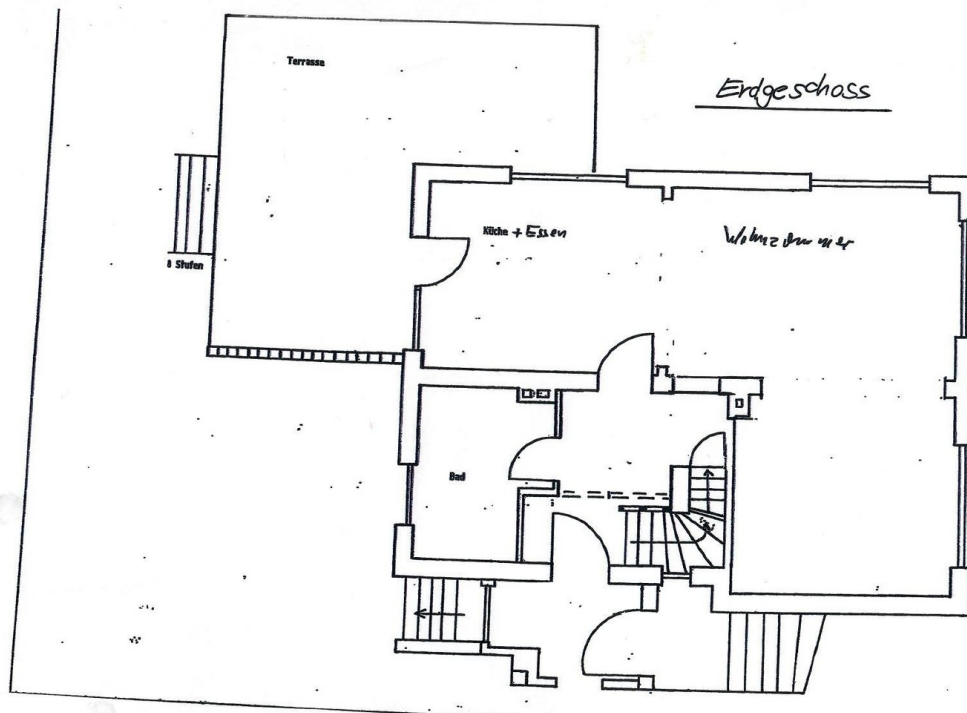
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hoffgenoth Software AG, Verbrauchsgass 5.2.11

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

