

Exposé

Reihenhaus in Berlin

**PROVISIONSFREI !!! GEPFLEGTES, VOLLUNTERKELLERTES
REIHENMITTELHAUS IN FRANZÖSISCH BUCHHOLZ**



Objekt-Nr. OM-256892

Reihenhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Kathrin

13127 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2000	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	143,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	113,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf bieten wir dieses moderne, teilmöblierte und vollunterkellerte Reihenmittelhaus in Französisch Buchholz an. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten und sauberen Zustand mit vielen Extras, und bietet eine gesamte Wohn- und Nutzfläche von 163 m².

Die Aufteilung ist wie folgt:

Im Erdgeschoss befindet sich die Eingangsdiele mit Gäste WC, einer Küche und einem Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, die einen Blick ins Grüne gewährt. Im 1. Obergeschoß befindet sich ein Büro/Gästezimmer, ein großzügiges Schlafzimmer und ein Bad/WC mit Dusche und Badewanne. Im Dachgeschoß befindet sich ein weiteres Zimmer mit kleinem begehbarem Kleiderschrank/Stauraum und der Standort der Gastherme. Es erwartet sie im Dachgeschoß ein fantastischer Ausblick über den Norden Berlins. Im Keller ist ein Hobbyraum, Vorrats- und Hauswirtschaftsraum.

Das Haus ist im Erdgeschoss und 1. OG mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heiztherme mit Warmwasseraufbereitung, inkl. Wasserspeicher und Sicherheitswanne wurde im Jahr 2018 komplett neu installiert. Es erfolgt eine Jährliche Wartung.

In den letzten fünf Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im gesamten Haus getätigt. Die Fußböden sind verlegt mit Echtholz-Parkett (Flur und Schlafzimmer), Laminat (Wohnzimmer und Dachgeschoß) und gefliest (Keller, Küche, Flur und Bäder).

Das Haus hat fünf große Dachfenster (inkl. ein Notausstiegsfenster), die allesamt 2021/22 erneuert wurden, diese sind 3-fach verglast, mit solarbetriebenen Jalousien. Die Fenster im Erdgeschoß haben ebenfalls Jalousien, welche im Wohnzimmer elektrisch betrieben und im Gäste-WC und Küche handbetrieben werden.

Das Reihenhaus hat einen kleinen aber feinen Garten, der viel Ruhe verspricht, mit der Ausrichtung in den Süden. Die Terrasse verfügt über ein Terrassendach aus Glas und einer elektrisch betriebenen Markise. Somit können sie auch an Regentagen gemütlich auf ihrer Terrasse verweilen.

Der Vorgarten zeigt zur Straße hin und es ist genügend Platz für Fahrräder und den benötigten Mülltonnen. Das Auto steht nicht vorm Hauseingang sondern findet ca. 15m weiter seinen privaten Platz. Weitere Parkplatzmöglichkeiten finden sie gegenüber vom Haus.

Die Nebenkosten (Gas, Strom, BSR, GEZ, Straßenreinigung, Wasser, Grundsteuer) belaufen sich derzeit auf ca. 290,-€/Monat.

Ausstattung

FAZIT

Es erwartet Sie ein top gepflegtes Reihenmittelhaus, aus erster Hand, welches viel Platz verspricht und umgeben ist von einem attraktiven Wohnumfeld.

Der Garten bietet Raum für Hobbygärtner, Sonnenanbeter oder Entspannung auf der Terrasse, aber auch Platz zum spielen/toben ist gegeben.

Natürlich kann das Haus nach Belieben umgestaltet werden. Zum Beispiel könnte das große Schlafzimmer in zwei kleinere Zimmer umgebaut werden, wenn benötigt.

Im persönlichen Gespräch können Detailfragen geklärt werden, wie z.B. Übernahme der Einrichtung oder sonstiges, wenn Interesse besteht. Ohne zusätzliche Investitionen können Sie hier direkt mit dem Wohnen beginnen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sollten wir Ihr Interesse an diesem Haus geweckt haben, stehen wir für eine Besichtigung gerne zur Verfügung, hierzu bitten wir um vollständige Angabe ihres Vor- und Zunamens und ihrer Anschrift, sowie E-Mail-Adresse/ Telefonnummer. Wir bitten Sie, uns nur zu kontaktieren, wenn echtes Interesse am Erwerb dieser Immobilie besteht und die Finanzierung realistisch und nachweisbar ist.

Gerne empfehlen wir Ihnen einen ausgezeichneten, top bewerteten Finanzberater.

Der Kaufpreis versteht sich zzgl. Notarkosten und Grunderwerbsteuer, welche vom Käufer zu tragen sind.

Da der Verkauf privat erfolgt, entfällt die Maklerprovision !

Lage

Französisch Buchholz liegt im Norden Pankows und ist durch seine vielen Gärten und Grünflächen sehr beliebt. Es besteht eine ausgezeichnete Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und über eine sehr schnelle Anbindung zur Autobahn in Richtung Ostsee.

Der Bus hält ca. 90m vom Haus entfernt und zur Straßenbahn sind es ca. sieben Gehminuten. Die Berliner City erreichen Sie in ca. 30min mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Mit dem Fahrrad sind Sie in wenigen Minuten in der freien Natur und vor Ihnen liegen wunderbare Ausflugsziele. Fußläufig sind ebenfalls Geschäfte des täglichen Bedarfs zu erreichen, sowie Apotheken, Sparkasse, Post, Fitness-Studio, Baumarkt, Gartencenter, Restaurants, kleine Cafés usw.. Auch an Kitas, Schulen und Jugendeinrichtungen fehlt es nicht, in Französisch Buchholz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Badezimmer



Exposé - Galerie



Spitzboden



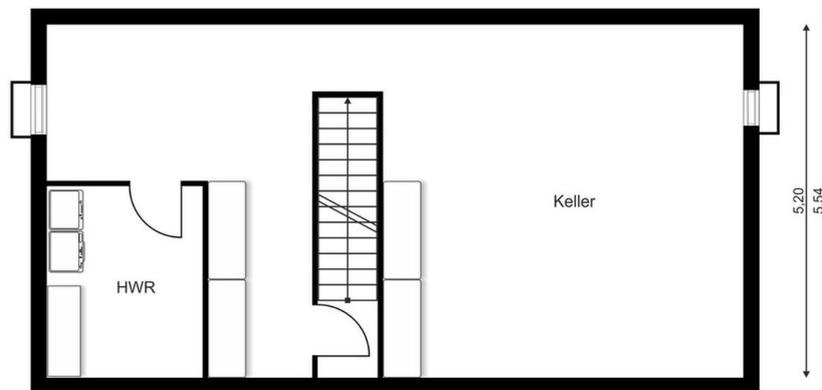
Aussicht vom Spitzboden

Exposé - Galerie



Vorderer Keller

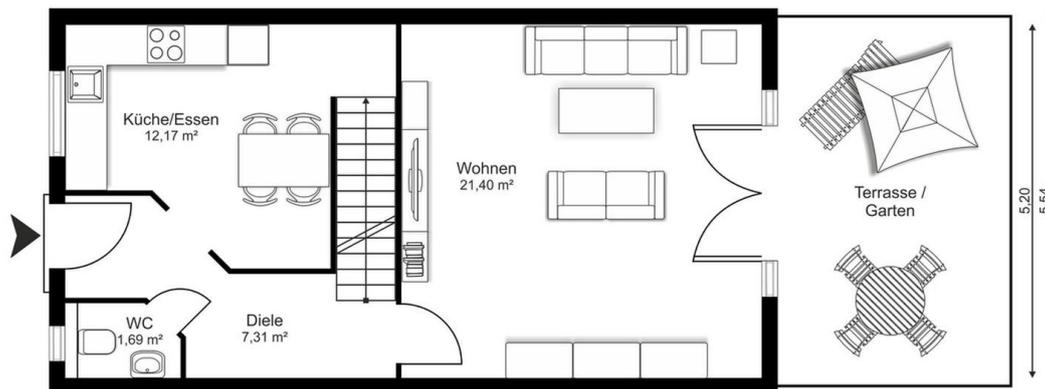
Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Grundriss Keller

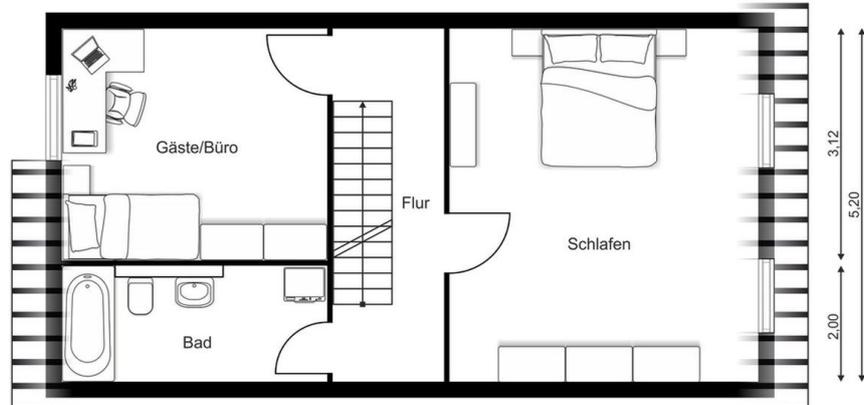


Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

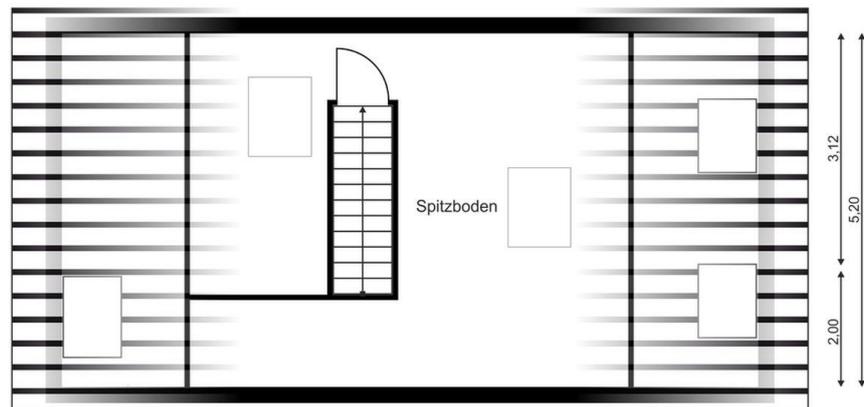
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Grundriss 1. OG



Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss