

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Modernes großzügiges EFH im grünen Berlin-Heiligensee, renoviert und bezugsfertig *provisionsfrei*



Objekt-Nr. OM-289223

Einfamilienhaus

Verkauf: **925.000 €**

13503 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	413,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	65,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes und großzügiges freistehendes Einfamilienhaus im grünen Berlin-Heiligensee!

Renoviert und sofort bezugsfertig!

zentrale Daten:

195 qm WFl. zzgl. 65 qm Keller, 5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 3 Kellerräume, Speckstein-Kamin, große Terrasse mit elektr. Markise, 413 qm Grundstück mit Carport und eingewachsenem Ziergarten

Beschreibung:

Das lichtdurchflutete EFH ist ein frei geplantes massives BAUMEISTER-HAUS aus dem Jahr 1999 (Kalksandstein) mit einem Keller, der sehr hochwertig als weiße Wanne gebaut wurde (gegossener Beton, absolut wasserdicht). Die Wohnfläche von 195 qm verteilt sich auf 2,5 Etagen. Der Keller hat zusätzlich 65 qm Fläche. Alle Fenster sind Kunststofffenster mit I-Plus-Wärmeschutzverglasung und haben im EG und OG Rollläden, im DG hochwertige Sonnenschutzplissees. Die Fenster/Fenstertüren im EG verfügen zusätzlich über eine hochwertige Einbruchsicherung.

Das Grundstück ist 413 qm groß und verfügt über einen schön gestalteten und eingewachsenen Ziergarten, einen großzügigen Carport und eine große Süd-West-Terrasse mit ebenso großer elektrischer Markise. Im Süd-Osten wurde außerdem eine Steinrosette verlegt, auf der ein neuer Strandkorb steht.

Es handelt sich um ein vorderes Grundstück an einer ruhigen Anwohnerstrasse. Für das hintere Grundstück besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem gepflasterten Weg neben dem Haus.

Aufteilung im Haus:

Das Haus verfügt über 5 große helle Zimmer, 2 raumhoch geflieste große Badezimmer und 1 raumhoch gefliestes Gäste-WC (alle Bäder mit Tageslicht), mit Design-Sanitärobjekten und hochwertigen Wand- und Bodenfliesen namhafter Hersteller. Im Masterbad sind Wanne, Dusche, Bidet, 2 Waschbecken und weiße neue Einbauschränke. Die Wohnküche mit moderner EBK und Eckbank ist mit neuen E-Geräten von Miele und Siemens ausgestattet (Induktionsherd und Ofen, Kühl-Gefrierkombination) sowie mit neuer Spüle.

Das 38,4 qm große helle Wohnzimmer verfügt über frisch renovierten Buche-Parkettfußboden und einen Speckstein-Kamin der Marke Hark. Die 4 großzügigen Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sind mit neuwertigem Buche-Parkettboden oder neuem hochwertigem Teppichboden ausgestattet. Zahlreiche große Fenster, Buche-Massivholztreppe, eine Buche-Garderobe und hochwertige Echtholz-Türen runden das elegante Wohngefühl im modernen Landhausstil ab.

Der Hobbykeller ist als Wellness-Raum eingerichtet, mit einer Infrarot-Kabine und einem Fahrradergometer sowie Regalen und einem Eichenschrank. Die große Waschküche (mit Sockel für Waschmaschine und Trockner) ist gefliest und verfügt über eine moderne Haus-Entkalkungsanlage der Marke Grünbeck. Ein weiterer Abstellraum ist mit neuwertigen Regalen und Kellerschränken ausgestattet.

Highspeed- Internet per Kabelanschluss (Vodafone bis 1.000 Mbit/s)

Gas-Zentralheizung, Energieeffizienzklasse C.

Das EFH ist Anfang 2024 innen komplett renoviert worden (neue Teppichböden, Parkett abgeschliffen und versiegelt, Malerarbeiten).

weitere Investitionen in den letzten Jahren:

- Fassadenreinigung und Imprägnierung (2018)
- Wasserenthärtungsanlage der Marke Grünbeck (2021)

- Mülltonnen-Einhausung am Gehweg (2023)
- Dachziegelreinigung und Versiegelung durch Fachfirma (2023)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Berlin-Heiligensee ist ein sehr familienfreundlicher Stadtteil im Nord-Westen von Berlin und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt über S-Bahn, Busse und die Stadtautobahn. Zu dem Bus nach Alt-Tegel sind es nur 350 Meter. Ab Alt-Tegel fährt die U 6 in 20 Minuten zum Bahnhof Friedrichstrasse bzw. zu Unter den Linden. Alternativ erreicht man mit der S 25 ab Heiligensee den Bahnhof Friedrichstrasse oder das Brandenburger Tor in rd. 30 Minuten.

Heiligensee ist geprägt durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser und ist umgeben von Wald und Wasser. Der Ortsteil verfügt über diverse Supermärkte, Restaurants und vielfältige Freizeitangebote wie Segel- und Rudervereine, Tennisclub, Fußballverein, Reitsport und einen Badensee mit Freibad und Familien-Sportverein. Der Golfplatz Stolpe ist 7 km entfernt.

Die familienfreundliche Infrastruktur bietet in Heiligensee viele Kindertageseinrichtungen und mehrere Grund- und Sekundarschulen. Weiterführende Schulen/Privatschulen mit unterschiedlichen Schwerpunkten befinden sich im nahen Umfeld und sind gut mit Bussen oder S-Bahn zu erreichen. Nächstgelegenes Zentrum ist das 4 km entfernte Alt-Tegel (angebunden über Busse, S-Bahn, U-Bahn) mit einer vielfältigen Infrastruktur (weiterführende Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und einem großen Angebot an Ärzten/Fachärzten). Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 350 Meter vom Haus entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,61 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gartenansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Südwest-Terrasse mit Markise



Gartenseite Süd-Ost

Exposé - Galerie



Gartenseite mit Strandkorb



Seitenansicht West

Exposé - Galerie



Seitenansicht Nord mit Carport



Hauseingang



Flur EG mit Garderobe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Specksteinkamin

Exposé - Galerie



offene Wohnküche mit Eckbank



Eckbank in Küche

Exposé - Galerie



Miele-Induktionsherd, neu

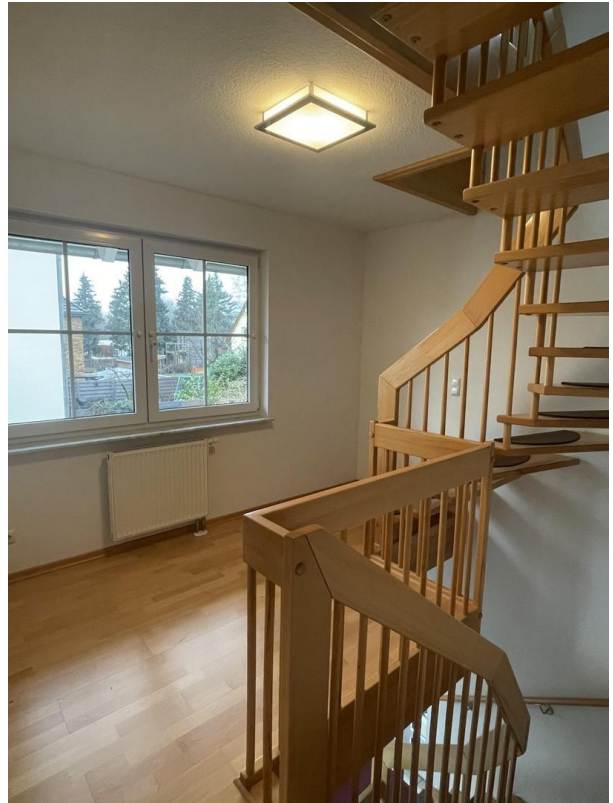


Kühl-Gefrierkombination, neu

Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Flur OG mit Treppenhaus



Masterbad OG

Exposé - Galerie



Masterbad OG



Schlaf- oder Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlaf- oder Kinderzimmer OG



Badezimmer mit Dusche im DG

Exposé - Galerie



Dachstudio /Kinderzimmer



Dachstudio / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlaf- oder Kinderzimmer DG



Kellerflur

Exposé - Galerie

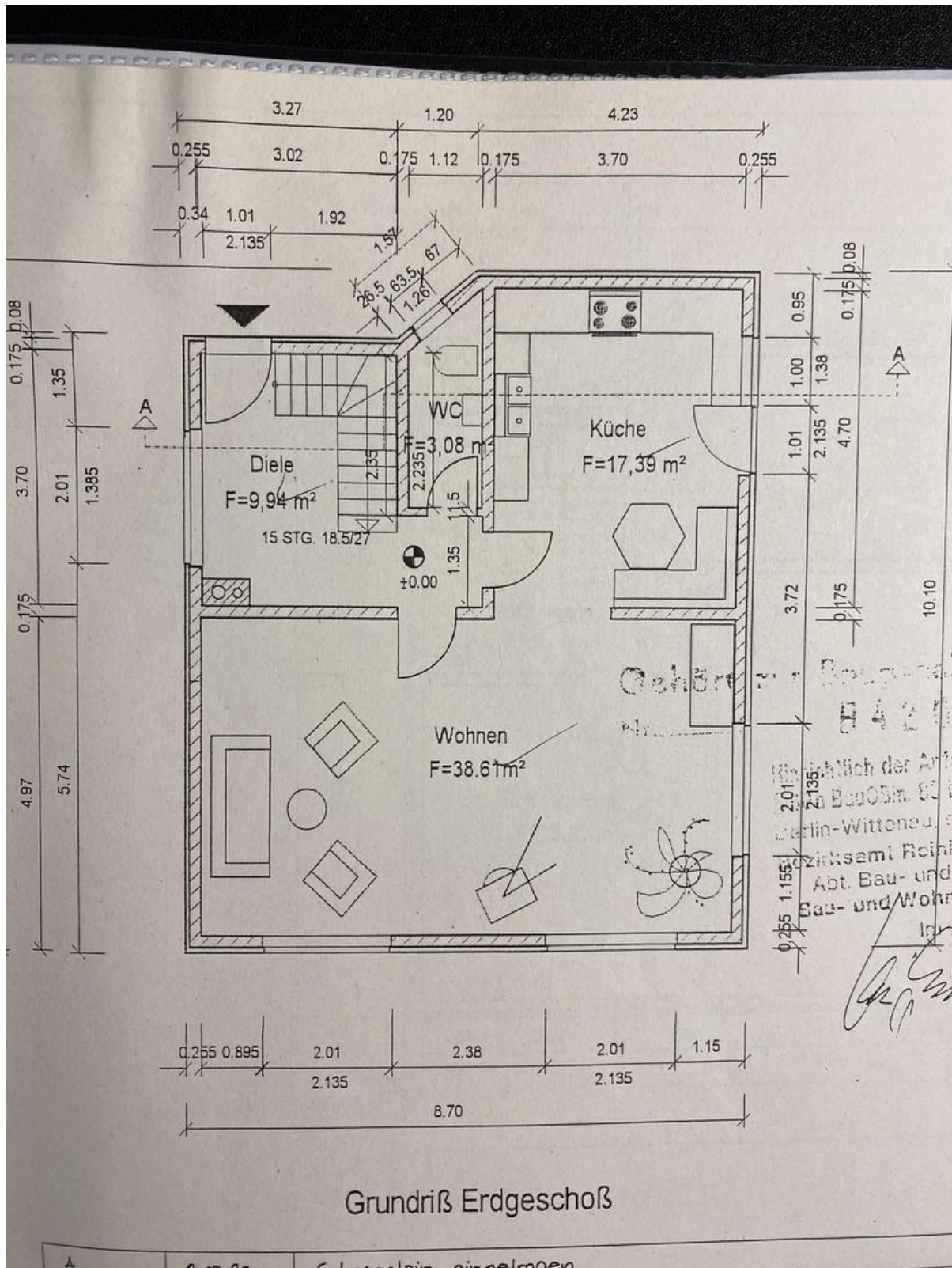


Waschküche Keller

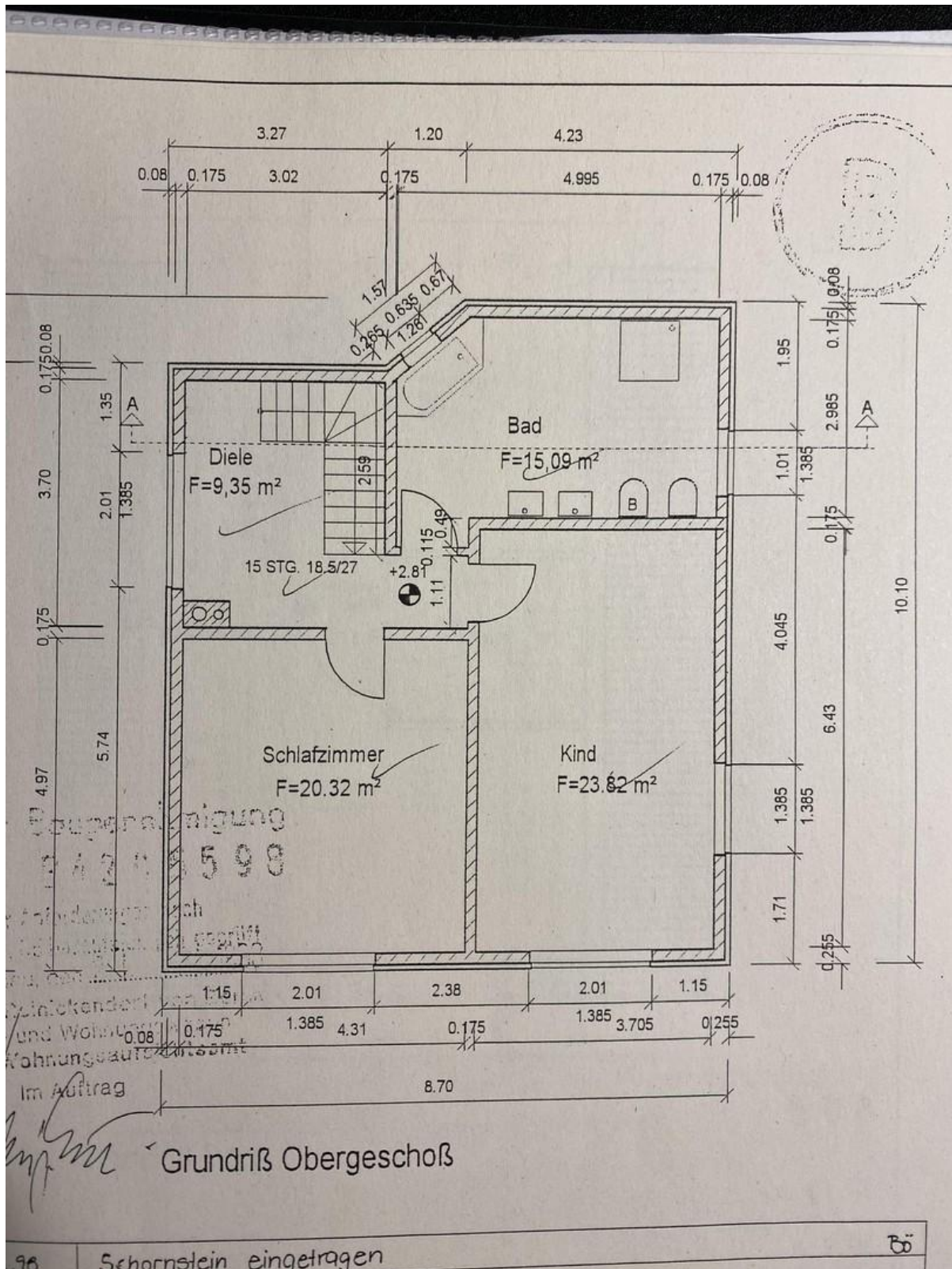


Hobby- / Wellnesskeller

Exposé - Grundrisse

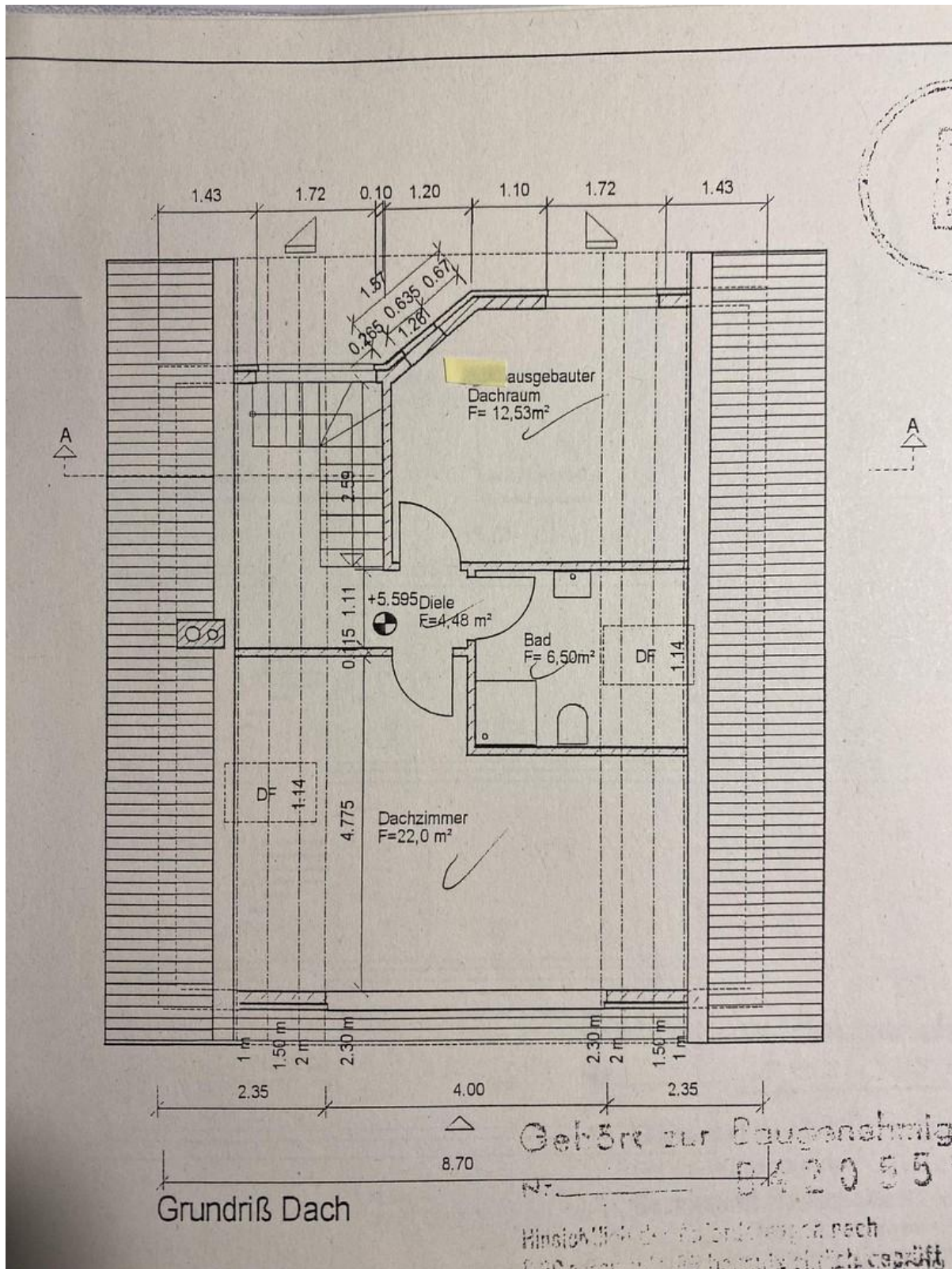


Exposé - Grundrisse



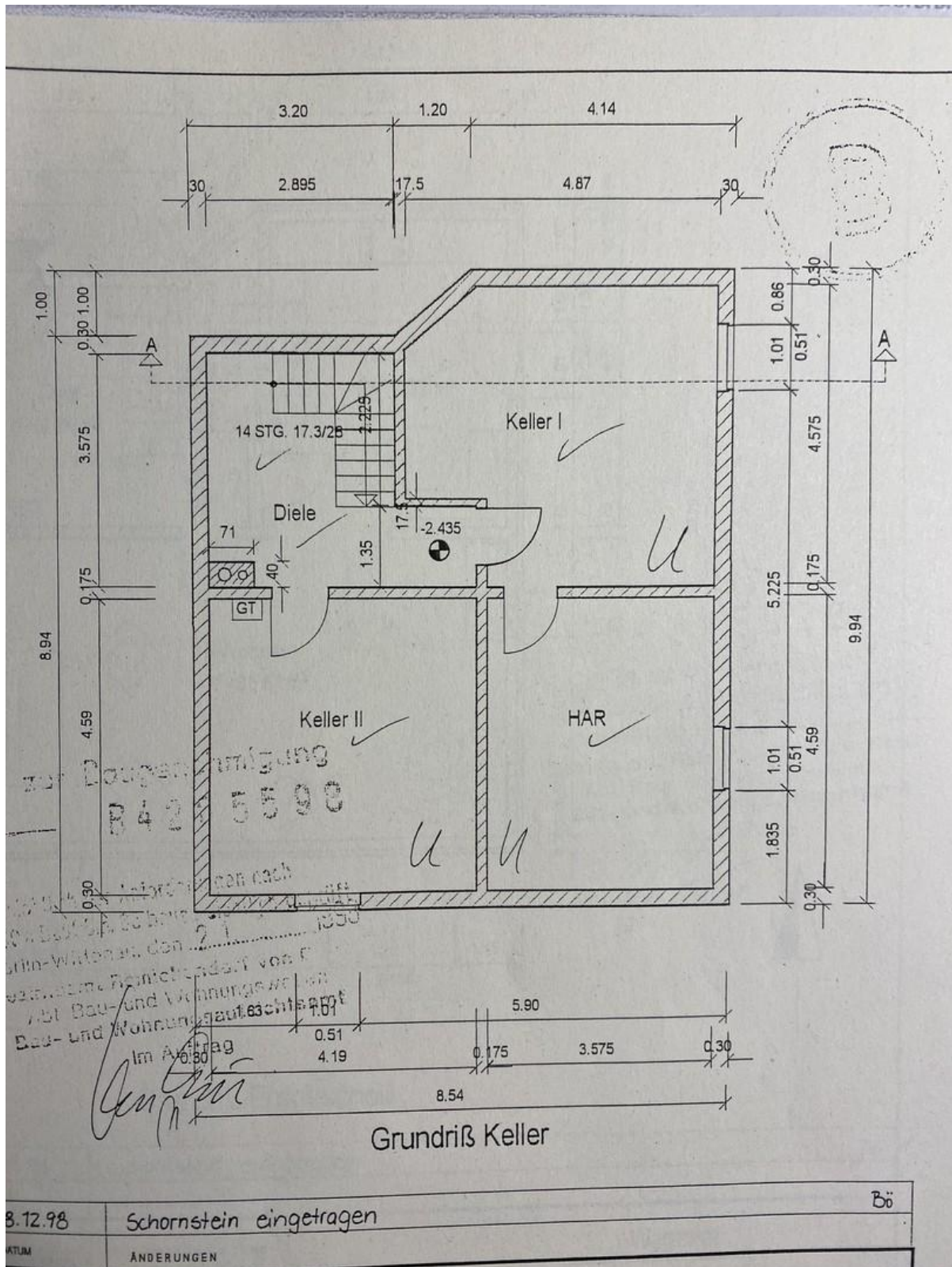
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss