

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin

**Haus mit teilbarem Grundstück (3290 qm) in
verschiedenen Varianten ab 540.000 € von Privat**



Objekt-Nr. OM-289973

Doppelhaushälfte

Verkauf: **2.950.000 €**

13158 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.290,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	260,00 m²	Stellplätze	8
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hinter dem automatischen Eingangstor, der 5m breiten und 50m langen gepflasterten, privaten Zufahrt öffnet sich das über 3290qm große Grundstück. Umfriedet von Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist hier, direkt an der Kastanienallee, ein Rückzugsort der Ruhe, welcher auch mit viel Sicherheit und Abstand gegen äußere Einflüsse verbunden ist. Der erste Teil vom Gesamtgrundstücks hat 1734qm. Auf diesem befand sich ein "ruhiges Gewerbe" mit Büro- und Lagerflächen und ein kleines EFH mit ca. 100qm aus dem Jahr 1969, welche wir als Abrissgebäude anbieten. Nach mündlicher Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt kann das Grundstück im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Ein oder mehrere zu errichtende Gebäude müssen sich daher nach Art und Maße der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die besondere Größe ermöglicht hier natürlich eine Vielfaltigkeit.

Die befahrbare Pflasterung bringt Sie dann zwischen gepflegten Rasenflächen zum zweiten Teil des Grundstücks, bestehend aus zwei Flurstücken mit einer Gesamtgröße von 1556qm. Der erste Blick fällt auf die Doppelhaushälfte mit einer Photovoltaikanlage mit 22,2 KWp. (Speicherleistung von 15,57KWh) Diese Anlage unterstützt die Wärmepumpe (Ochsner) für Heizung und Warmwasser, zwei Küchen mit modernen Boschgeräten im Haus, eine Gartenküche, Swimmingpool, genehmigten Tiefbrunnen für die Gartenbewässerung mit 6,5 bar. Eine Dampfsauna, Whirlwanne, Trockensauna und Solarium. Auf den Monat gerechnet liegen die Kosten für alles was Strom verbraucht bei Nachweislichen ca. 115,-€. Da in den letzten 3 Jahren im Schnitt pro Jahr 11.000 KWh eingespeist wurden, könnte man davon auch ein E-Auto „befeuern“. Die weiteren ca. 450qm Rasenfläche bietet nicht nur Raum für Spiel und Spaß, sondern auch Platz für eine weitere Immobilie. Auch hier kann nach mündlicher Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt das Grundstück im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Das Gewächshaus und vier 1m x 6m Hochbeete sind für eine gesunde Eigenversorgung oder Spaß an der Sache ideal. Viele andere Details können bitte den Grundrissen und Fotos entnommen werden.

Grundstück beide Teile Komplettkauf Gesamtgröße 3290qm: VB 2.950.000 €

Grundstück erster Teil: 1734qm VB 1.450.000 €

Grundstück zweiter Teil mit Haus: 1556qm VB 1.695.000 €

Eine weitere Möglichkeit ist das Abtrennen von ca. 750 qm Bauland vom 1. Grundstück links (nach Absprache und Wunsch- mindestens 600qm) für 870,-€ bis 900,-€ je qm.(nach Größe verhandelbar) inklusive 25% Zufahrtsanteil, Stromanschluss, Abwasser und Wasser.

Anfragen und ernstgemeinte ANGEBOTE bitte per Mail.

Zeit ist ein kostbares Gut und wir gehen davon aus, dass sich nur interessierte Kaufwillige mit entsprechendem Kapital oder Finanzierungsnachweis ihrer Bank melden. Ein Wort an die Makler: gerne können Sie mich kontaktieren. Aber bitte nicht mit fiktiven Kunden, sondern mit potentiellen Käufern.

Erster Kontakt für Anfragen/Angebote/Besichtigungstermin bitte per E-Mail.

Ausstattung

Strom und Wasser zum Haus neu. Abwasser sehr gut erhalten bzw. erneuert. Dach neu. Im Haus Wasser neu, Heizung neu, Strom-/Sicherungskästen neu, E-Kabel zu 90% neu. Die obere und untere Etage hat getrennte Eingänge. Oben mit ca. 50% Fußbodenheizung, unten außer Hauswirtschaftsraum überall.

Natürlich wird jeder Käufer Renovierungen und Veränderungen durchführen wollen. In der oberen Etage können dafür bei Bedarf fast alle Wände entfernt werden. Und, die "Nordfassade" sollte bzw. könnte verschönert werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Wilhelmsruh/Rosenthal auf der "neuen" Hälfte der Kastanienallee. In der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Buslinien, Straßenbahn, S-Bahn, Einkaufsstraße, Kirche, Supermärkte, Gaststätten etc. Trotz dieser guten Infrastruktur bietet dieses Grundstück Ruhe und Schutz, da es in Grundstücken mit EFH eingebettet ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



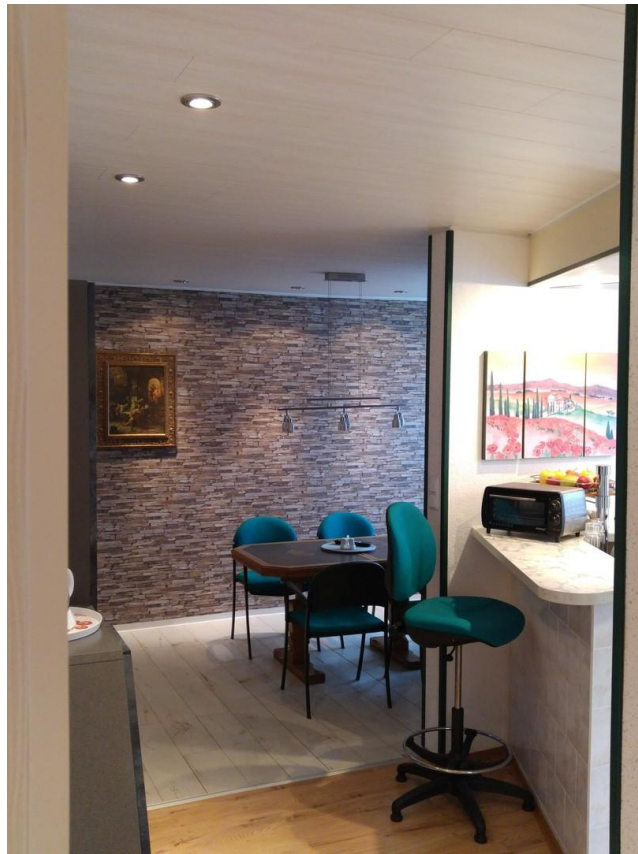
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



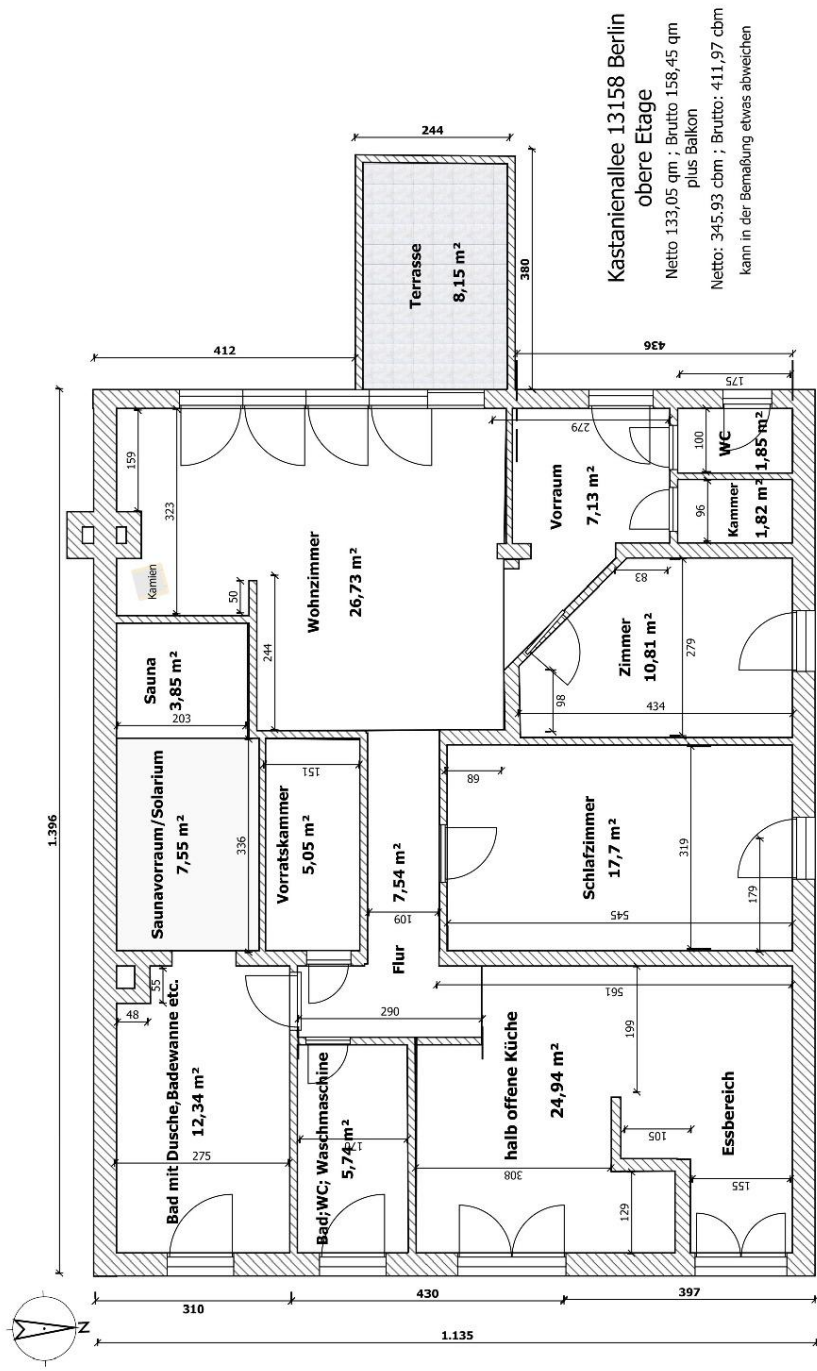
Exposé - Galerie



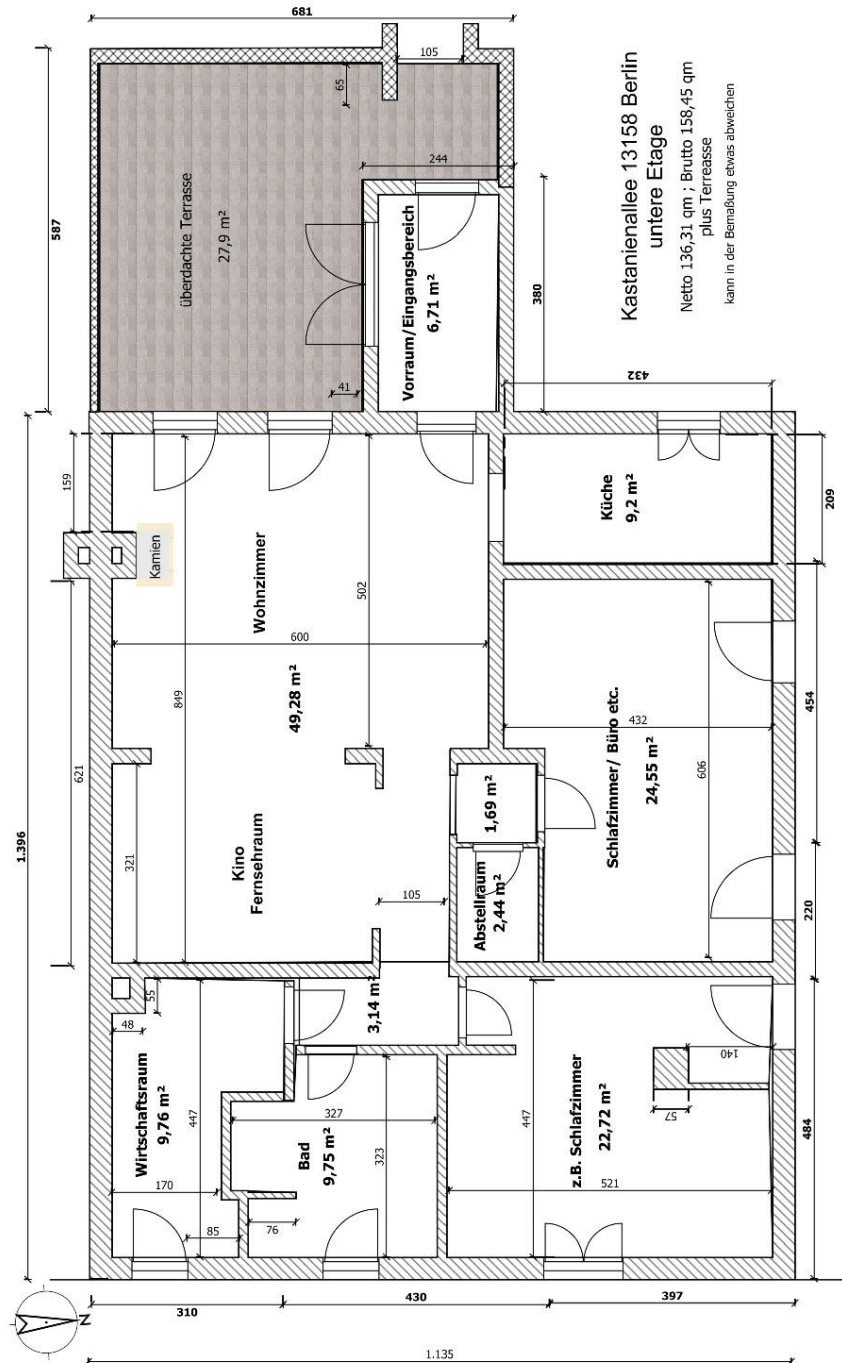
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

