

Exposé

Zweifamilienhaus in Berlin

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Waldrand



Objekt-Nr. OM-278357

Zweifamilienhaus

Verkauf: **700.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Mello

13467 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	587,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	383,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Generationshaus in Berlin Hermsdorf von Privat ohne Provision zu verkaufen. Makleranfragen bleiben unbeantwortet !

Das Zweifamilienhaus mit 180 m² Wohnfläche / 383 m² Nutzfläche liegt in idyllischer Lage am Waldrand beim Förster mit Wildgehege, welches ein beliebtes Ausflugsziel für Waldspaziergänge ist. Das Zweifamilienhaus ist auf einem Hammergrundstück von 587 m² gelegen und an alle Medien angeschlossen, inkl. Abwasser was für die umliegenden Grundstücke sehr außergewöhnlich ist.

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus hat eine große Wohneinheit (180 m² Wohnfläche aufgeteilt auf EG & 1.OG), die auch eine Einliegerwohnung von ca. 50 m² beinhaltet. Darüber hinaus gibt es einen zum größten Teil ausgebauten Keller, u.a. mit echten Parkettböden und Heizkörpern in allen Räumen drunter liegt ein Tiefkeller mit der Heizungsanlage. Daraus ergeben sich insgesamt 383 m² Nutzfläche. Die Hauptwohneinheit im EG hat ein großes Wohn- und Esszimmer angrenzend an eine geräumige Küche mit einer weiteren Essecke. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und zusätzlicher Badewanne. Zudem führt das Schlafzimmer direkt in einen Wintergarten mit fantastischem Blick auf den angrenzenden Wald. Ein separates Gäste-WC befindet sich am zentralen Flur, der einen Zugang zu allen im EG befindlichen Räumen gewährleistet.

Zudem gibt es im 1.OG eine Einliegerwohnung, die eine Einheit für sich bildet. Diese Einliegerwohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer mit offener Küche, einem Bad und einem Schlafzimmer mit angrenzender Loggia; der Zugang zur Loggia ist sowohl vom Schlafzimmer als auch Wohnzimmer möglich. Darüber hinaus scheint es die Möglichkeit zu geben eine 3.Wohneinheit zu schaffen; mit einem Badezimmer, einem großen Wohn- und Schlafzimmer mit eigenem Balkon mit fantastischem Blick auf den Wald und einem weiteren Durchgangszimmer mit angrenzender Loggia. Dieses Durchgangszimmer könnte ggf. auch zu einem Treppenaufgang in den darüber liegenden Dachboden umgebaut werden.

Der Dachboden wird zur Zeit als Lagerfläche genutzt. Zudem gibt es einen Tiefkeller mit Heizungsanlagen verschiedener Art, Heizöl, Holzfeuerung (noch) und Wärmepumpe für Warmwasserbereitung. Im Keller darüber gibt es einen Hausarbeitsraum für Waschmaschine und Trockner, einen großen angrenzenden Raum, der als Hobbyraum genutzt werden könnte. Zwei weitere große Zimmer die verschieden genutzt werden können da sie alle mit Fenstern bestückt sind und der andere Teil des Kellers ist für ein Schwimmbad mit Duschbereich konzipiert worden, aber nie realisiert worden. Vorbereitet war ein großer Poolbereich mit angrenzender Dusche und WC. Der geplante Poolbereich ist mit einem Zugang zum Garten ausgestattet.

Die Räume vom Keller bis zum 1.OG werden durch eine Zentralheizung mit Heizungskörpern beheizt.

Da Haus bedarf nach fast 50 Jahren seit Herstellung einer Renovierung, aber hat viel Potential für sehr unterschiedliche und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit der ausgezeichneten Lage und Ausbaumöglichkeiten erscheint sie für eine Großfamilie ausgezeichnet geeignet.

Durch eine Terrasse auf der Südseite als auch Wintergarten auf der Nordseite jeweils mit Blick auf den anliegenden Wald, aber auch den Balkon, bzw. Loggia gibt es viel Potential zum Entspannen selbst wenn man drei Wohneinheiten daraus machen sollte.

Eine an das Haus angrenzende Garage für einen KFZ Stellplatz wird durch einen KFZ-Stellplatz ergänzt; dieser befindet sich über den im Außenbereich im Boden eingelassenen zwei Öltanks. Somit hat man mit 2 x 10 tausend Liter Öltanks die Möglichkeit 20 tausend Liter Öl zu bevorraten, ohne dass diese auffallen und zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück.

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus 180 m² WF / 383 m² Nutzfläche liegt in idyllischer Lage am Waldrand beim Förster mit Wildgehege, welches ein beliebtes Ausflugsziel für Waldspaziergänge ist. Das Zweifamilienhaus ist auf einem Hammergrundstück von 587 m² gelegen und an alle Medien

angeschlossen, inkl. Abwasser was für die umliegenden Grundstücke sehr außergewöhnlich ist.

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus ist massiv gebaut und durch einen Architekten geplant worden, also kein Fertigbau oder Ähnliches. Eine große Wohneinheit von ca. 130 m² Wohnfläche (EG & 1.OG) zzgl. einer Einliegerwohnung von ca. 50 m² Wohnfläche (1.OG). Vom EG und Garten aus gibt es eine Verbindung zum Keller (ausgebaut mit teilweise Parkettböden und Heizkörpern) und Tiefkeller (insgesamt daher 383 m² Nutzfläche).

Die Hauptwohneinheit ; hat ein großes Wohn- und Esszimmer angrenzend an eine geräumige Küche mit einer weiteren Essecke. Das Hauptschafzimmer verfügt über ein angrenzendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und zusätzlicher Badewanne. Zudem führt das Schlafzimmer direkt in einen Wintergarten mit fantastischem Blick auf den angrenzenden Wald. Ein separates Gäste-WC befindet sich am zentralen Flur, der einen Zugang zu allen im EG befindlichen Räumen gewährleistet.

Zudem gibt es im 1.OG eine Einliegerwohnung, die eine Einheit für sich bildet. Diese Einliegerwohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer mit offener Küche, einem Bad und einem Schlafzimmer mit angrenzender Loggia; der Zugang zur Loggia ist sowohl vom Schlafzimmer als auch Wohnzimmer möglich. Darüber hinaus scheint es die Möglichkeit zu geben eine 3.Wohneinheit zu schaffen mit einem bereits vorhandenen Badezimmer, einem großen Wohn- und Schlafzimmer mit eigenem Balkon mit fantastischem Blick auf den Wald und einem weiteren Durchgangszimmer mit angrenzender Loggia. Dieses Durchgangszimmer könnte ggf. auch zu einem Treppenaufgang in den darüber liegenden Dachboden umgebaut werden.

Der Dachboden wird zur Zeit als Lagerfläche genutzt. Zudem gibt es einen Tiefkeller mit Heizungsanlagen verschiedener Art, Heizöl, Holzfeuerung (noch) und Wärmepumpe für Warmwasserbereitung. Im Keller darüber gibt es einen Hausarbeitsraum für Waschmaschine und Trockner, einen großen angrenzenden Raum, der als Hobbyraum genutzt werden könnte. Zwei weitere große Zimmer die verschieden genutzt werden können da sie alle mit Fenstern bestückt sind und der andere Teil des Kellers ist für ein Schwimmbad mit Duschbereich konzipiert worden, aber nie realisiert worden. Vorbereitet war ein großer Poolbereich mit angrenzender Dusche und WC. Der geplante Poolbereich ist mit einem Zugang zum Garten ausgestattet.

Die Räume vom Keller bis zum 1.OG werden durch eine Zentralheizung mit Heizungskörpern beheizt.

Da Haus bedarf nach fast 50 Jahren seit Herstellung einer Renovierung, aber hat viel Potential für sehr unterschiedliche und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit der ausgezeichneten Lage und Ausbaumöglichkeiten erscheint für eine Großfamilie ausgezeichnet geeignet.

Durch eine Terrasse auf der Südseite als auch Wintergarten auf der Nordseite jeweils mit Blick auf den anliegenden Wald, aber auch den Balkon, bzw. Loggia gibt es viel Potential zum Entspannen selbst wenn man drei Wohneinheiten daraus machen sollte.

Eine an das Haus angrenzende Garage für einen KFZ Stellplatz wird durch einen KFZ-Stellplatz ergänzt; dieser befindet sich über den im Außenbereich im Boden eingelassenen zwei Öltanks. Mit 2 x 10 tausend Liter Öltanks, hat man die Möglichkeit 20 tausend Liter Öl zu bevorraten, ohne dass diese auffallen und zusätzliche Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wird von Privat verkauft, Makleranfragen zur Vermarktung werden nicht beantwortet.

Exposés werden nicht verschickt, bitte von Anfragen bzgl. Exposé absehen, alle Informationen finden Sie in der Annonce, inkl. Grundrisse und Energieausweis.

Lage

Lage

Die ruhige Wohnlage zeichnet sich durch Ihre Nähe zum grünen Berliner Umland aus (direkt am Berliner Forst gelegen).

Exklusive Wohnlage am Waldrand des Tegler Forst im Berliner Bezirk Hermsdorf, welcher in nur ca. 3 Minuten von der Stadtautobahn A111 erreichbar ist und somit in rund 20 Minuten im Zentrum Berlins sein kann. Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr besteht mittels Bus (Hermsdorfer Damm) bzw. S-Bahn (Hermsdorf).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

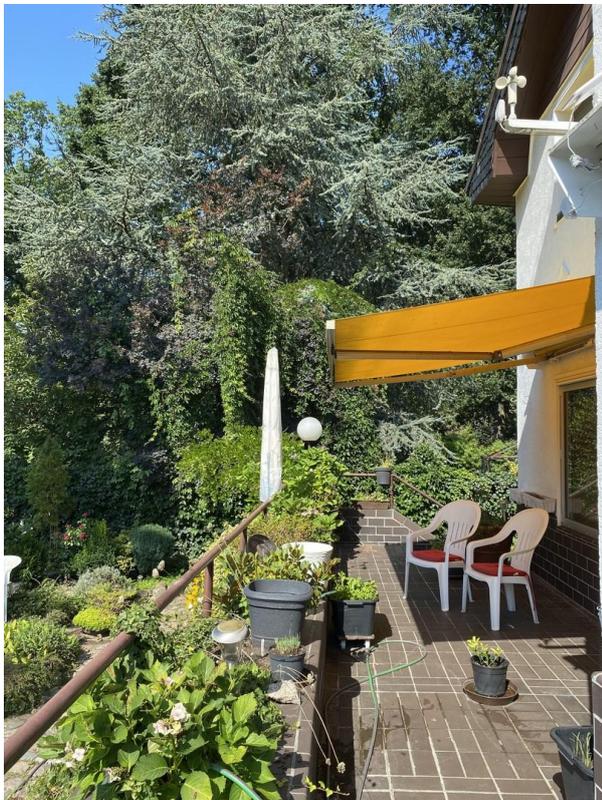


Frontansicht Haus

Exposé - Galerie



Frontansicht Haus 2



Ansicht Terrasse zum Wald



Seitenansicht Richtung Wald

Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer



EG-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer mit Blick Süd



EG-Küchenansicht

Exposé - Galerie



EG-Schlafzimmer



EG-Wintergarten Nord

Exposé - Galerie



1.OG-Balkon Nordausrichtung



1.OG- Bad Süd Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



1.OG- Nordzimmer ehemals 3 Zi.



1.OG-WoZi Süd Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



1.OG-ELWo- Küchenzeile

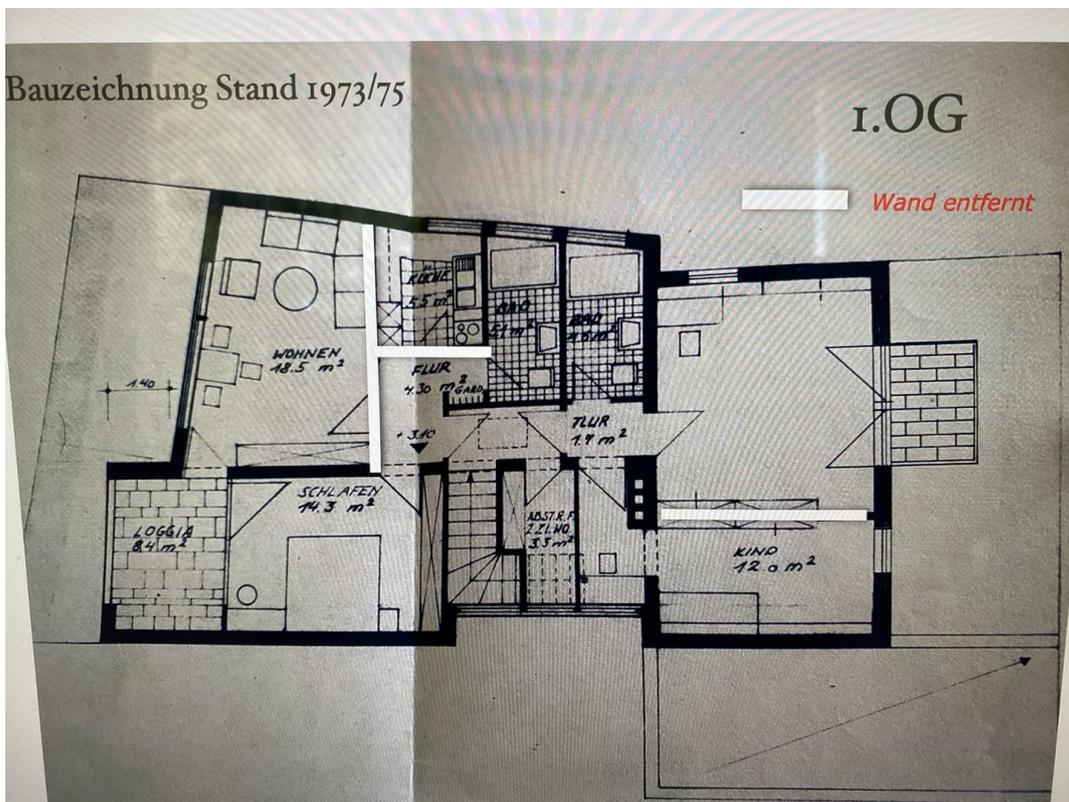


Keller - Flur Sicht Süd

Exposé - Galerie

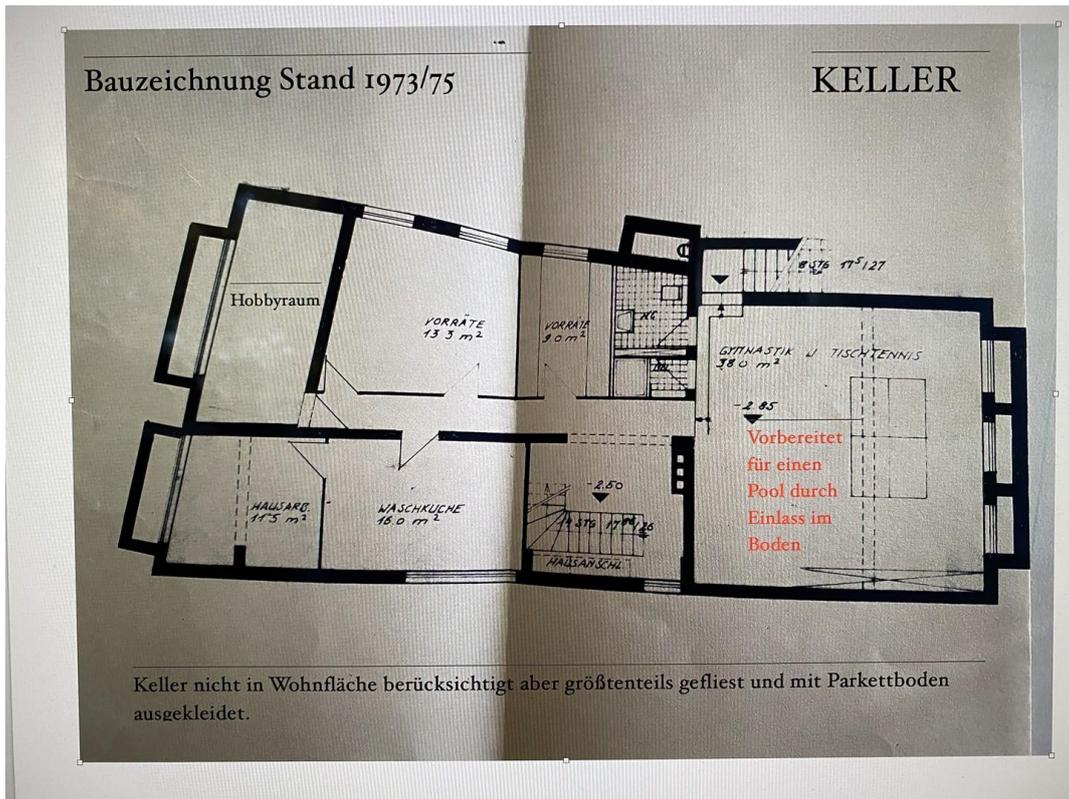


EG - Bauzeichnung 1973



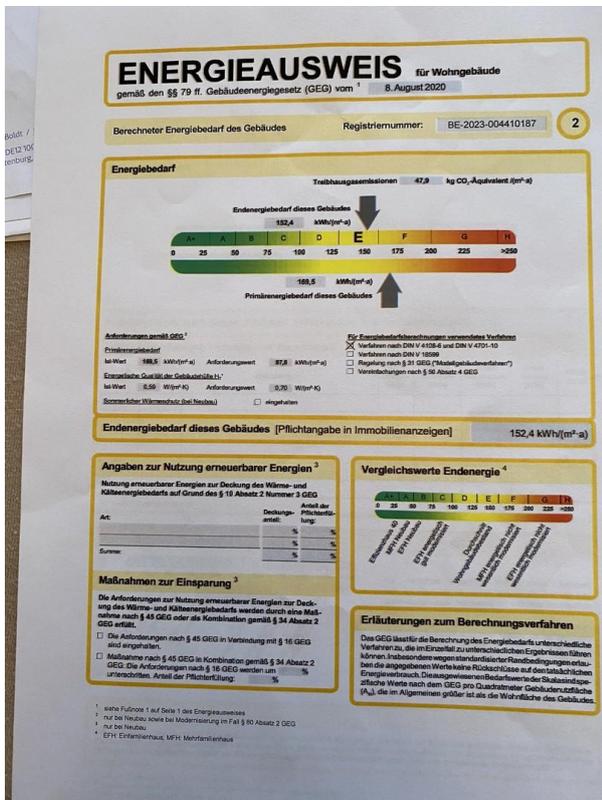
I.OG - Bauzeichnung 1973

Exposé - Galerie



Keller nicht in Wohnfläche berücksichtigt aber größtenteils gefliest und mit Parkettboden ausgekleidet.

Keller - Bauzeichnung 1973



Energiebedarfsausweis von 2023



1.OG - Flur Sicht Nord

Exposé - Galerie



Keller - Waschküche

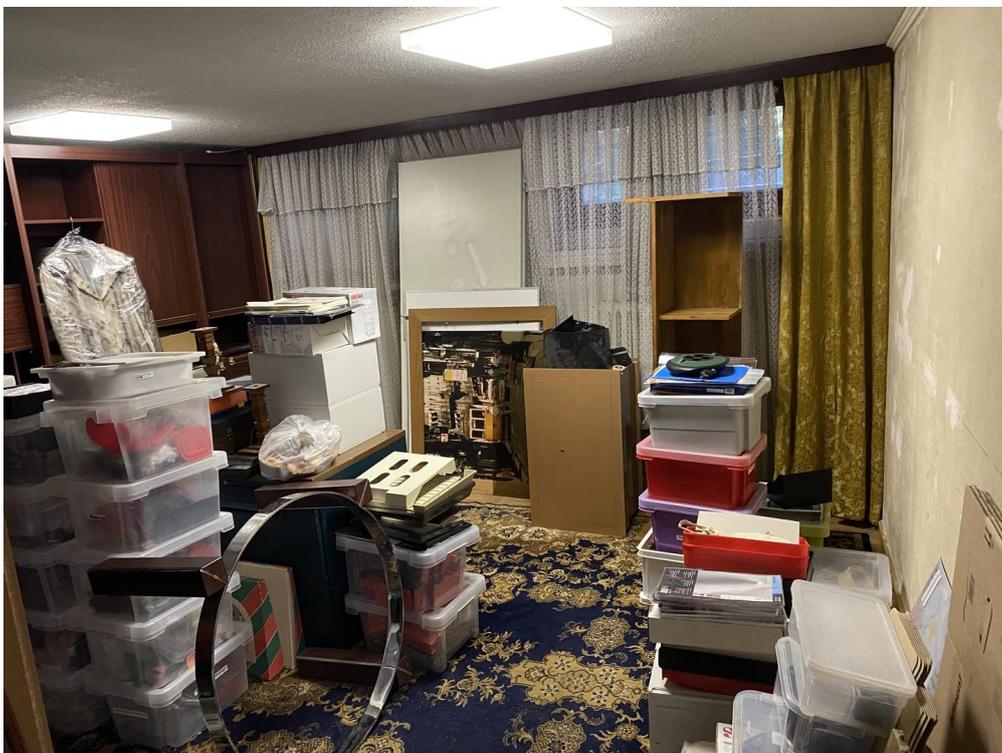


Keller - Vorratsraum

Exposé - Galerie



Keller - Arbeitszimmer



Keller - Briefmarkenzimmer

Exposé - Galerie



Keller - vorbereitet Hobbyraum



Keller -Bolen über Poolbereich

Exposé - Galerie



Tiefkeller - Sicht Norausstieg



Tiefkeller Sicht Treppe Keller

Exposé - Galerie



Tiefkeller - Heizungsraum



Zufahrt gehört zum Grundstück



Sicht Hauseingang & Garage

Exposé - Galerie



Steingarten & Öltank im Boden



EG - Küche Sicht Terrasse

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer Waldsicht



EG - Schlafzimmer Sicht Bad

Exposé - Galerie



EG - Schlafzimmer Sicht Flur



EG - Bad Dusche & Wanne

Exposé - Galerie



EG - Bad Dusche & Wanne



EG - Wintergarten Waldsicht

Exposé - Galerie



1.OG - Loggia Süd



1.OG - Wannenbad Nordseite

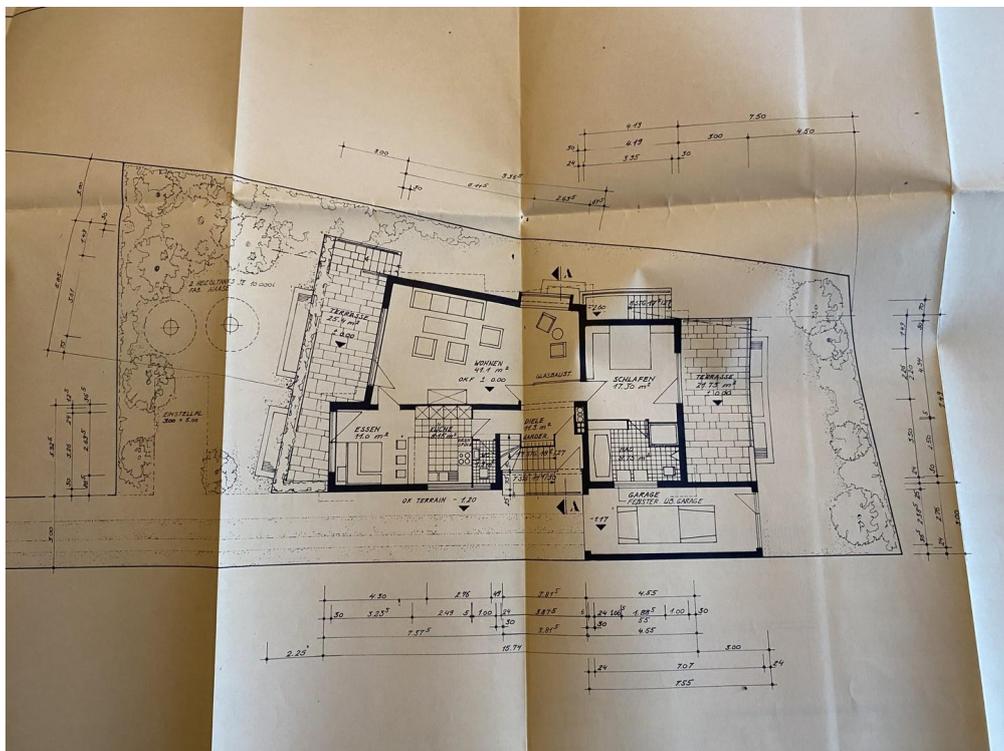


1.OG - Nordzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie

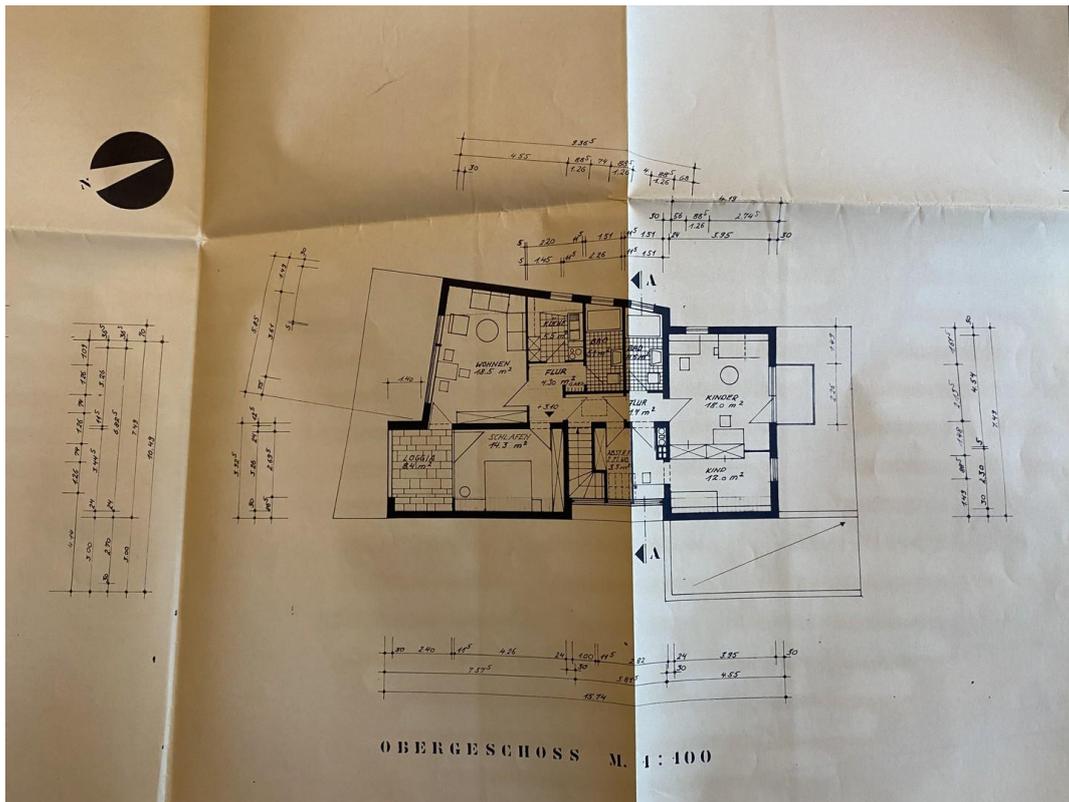


Eingang & Garage

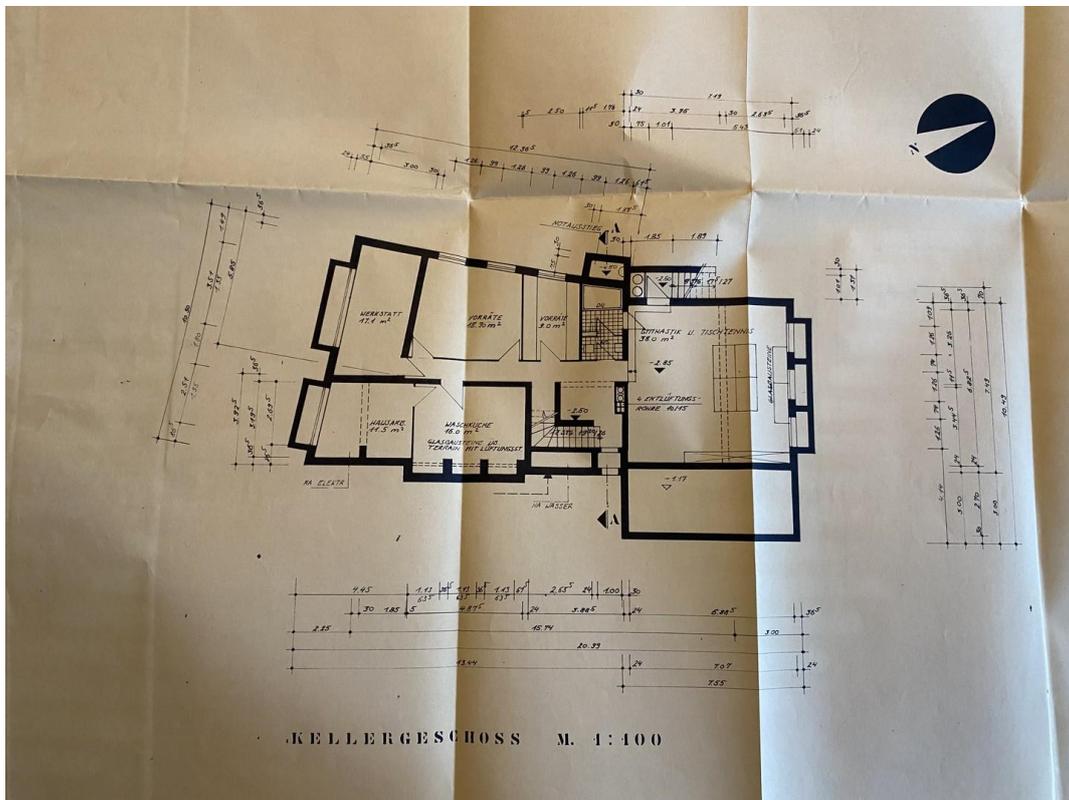


EG Laut Bauzeichnung 1973

Exposé - Galerie

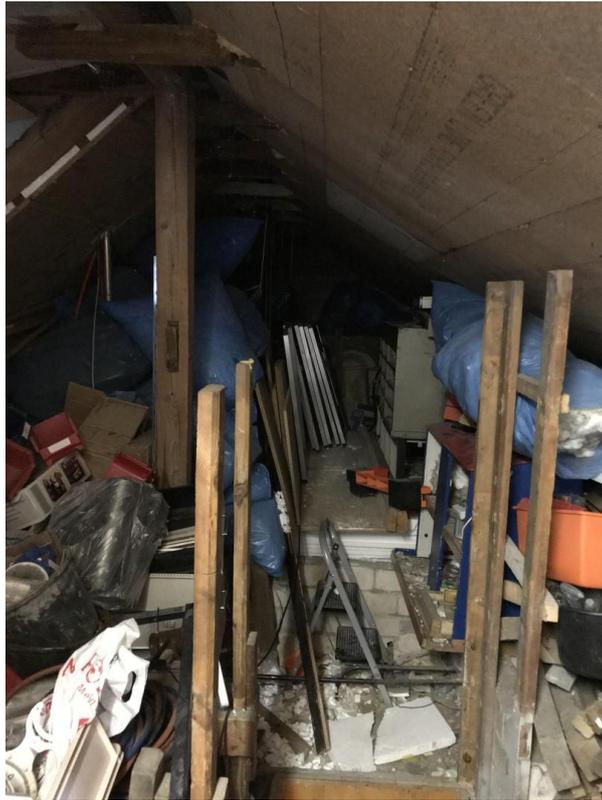


1.OG laut Bauzeichnung 1973



Keller laut Bauzeichnung 1973

Exposé - Galerie

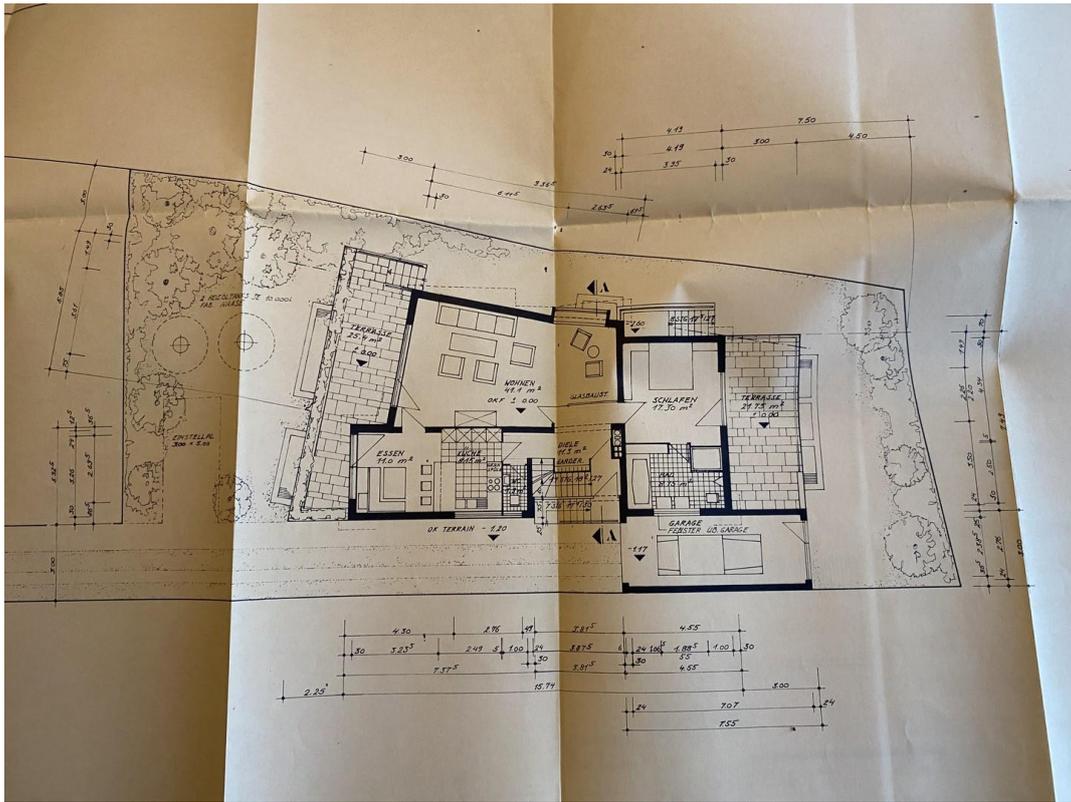


Dachboden

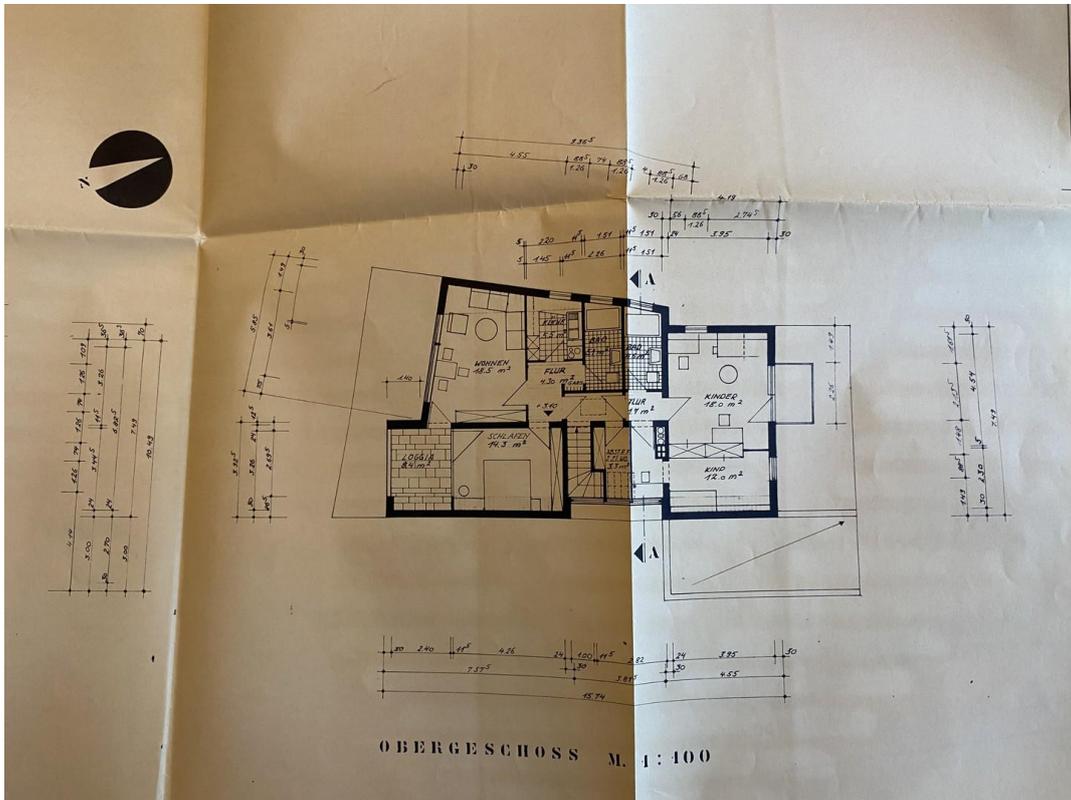


Dachbodenfenster Ostseite

Exposé - Grundrisse



EG - Hauptwohneinheit



OBERGESCHOSS M. 1:100

1.OG mit Einliegerwohnung

