

Ausstattungsbeschreibung

Wohnimmobilie Heinrich-Grüber-Straße 174, 12621 Berlin

Allgemeiner Zustand und Modernisierung

Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude bilden einen langjährig bestehenden Gebäudebestand, der seit dem Erwerb der Immobilie umfassend saniert, modernisiert und technisch aufgewertet wurde.

Die Maßnahmen umfassten sowohl die Gebäudesubstanz und technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als auch den Innenausbau, die Raumaufteilung, Sanitärbereiche, Boden- und Wandflächen sowie Teile der Außenanlagen.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem neue Mauerwerkssperren im Bereich von Wänden und Böden eingebracht. Darüber hinaus wurde die Außenfassade erneuert bzw. umfassend aufgearbeitet.

Insgesamt verbindet die Immobilie damit den Charakter des gewachsenen Bestands mit einer umfassend modernisierten technischen und wohnlichen Ausstattung.

Technische Gebäudeausstattung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Gas-Brennwert-Heizungsanlage. Im Rahmen der Modernisierung wurden zudem Heizkörper sowie wesentliche Teile der Wasser- und Elektroinstallationen erneuert.

Auch das Abwassersystem wurde umfangreich erneuert und modernisiert. Damit wurden neben den sichtbaren Ausstattungsbereichen auch wesentliche Teile der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur des Gebäudes überarbeitet.

Für die unterschiedlichen Nutzungseinheiten sind separate Zähler für Strom und Wasser vorhanden, wodurch eine getrennte Verbrauchserfassung ermöglicht wird.

Im Außenbereich befinden sich zusätzliche Wasseranschlüsse.

Die Immobilie verfügt darüber hinaus über einen Highspeed-Internetanschluss und bietet damit eine zeitgemäße digitale Infrastruktur, unter anderem für Homeoffice, Streaming und andere datenintensive Anwendungen.

Innenausbau und Raumaufteilung

Im Zuge der Sanierung wurde der Innenausbau des Hauptgebäudes umfassend überarbeitet und neu gestaltet.

Die vorhandene Raumstruktur wurde verändert und durch das Einziehen neuer Innenwände von ursprünglich drei auf vier Wohnräume im Haupthaus erweitert. Dadurch entstand eine zeitgemäßere und funktionalere Aufteilung der vorhandenen Wohnflächen.

Die Wand- und Deckenflächen wurden neu verputzt und anschließend malermäßig überarbeitet bzw. gestrichen und tapeziert.

Wasser- und Heizungsleitungen wurden, soweit erforderlich, durch entsprechende Verkofferungen in die Innenraumgestaltung integriert, sodass technische Installationen weitgehend verdeckt geführt werden.

Im Rahmen dieser Arbeiten wurden außerdem neue Stromleitungen verlegt und die Elektroinstallation entsprechend modernisiert.

Bodenbeläge

In den Wohn-, Schlaf- und Flurbereichen wurden neue Vinylparkett-Bodenbeläge in Holzoptik verlegt. Diese verbinden die Optik eines Holzbodens mit einer pflegeleichten und strapazierfähigen Oberfläche.

Küche und Badezimmer verfügen über Fliesenböden, die auf die stärkere Beanspruchung bzw. Nutzung in Feuchtbereichen abgestimmt sind.

Die Kombination aus den Bodenbelägen in Holzoptik, hellen Wand- und Deckenflächen sowie den vorhandenen Holzelementen vermittelt einen gepflegten und wohnlichen Gesamteindruck.

Küche

Die Immobilie verfügt über eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsflächen, Spüle sowie den entsprechenden Anschlüssen für Küchengeräte.

Die Küche ist funktional in den Grundriss integriert und bietet Arbeits-, Stauraum- und Abstellflächen. Der Küchenbereich ist mit einem Fliesenboden ausgestattet.

Bäder und Sanitärbereiche

Die Immobilie verfügt über mehrere modernisierte Sanitärbereiche. Die Badezimmer sind hochwertig gefliest und verfügen sowohl über geflieste Bodenflächen als auch über entsprechend gestaltete Wandbereiche. Teilweise wurden großformatige Fliesen in moderner Steinoptik verwendet.

Zur Ausstattung gehören je nach Sanitärbereich unter anderem Dusche mit Glasabtrennung, Badewanne, Waschtisch, WC und Badheizkörper.

Holztreppe und Holzeinbauten

Die Verbindung zwischen den Geschossen erfolgt über eine Holztreppe, die sich gestalterisch in den Charakter des Hauses einfügt.

Ergänzt wird die Innenausstattung durch hochwertige Holzeinbauten bzw. Einbauschränke, die teilweise individuell an die vorhandenen Räume angepasst wurden und zusätzlichen Stauraum bzw. Ablage- und Arbeitsflächen bieten.

Fenster und Rollläden

Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Diese ermöglichen Sicht- und Sonnenschutz sowie eine Verdunkelung der jeweiligen Räume.

Die vorhandenen Fensterflächen sorgen gleichzeitig für eine gute natürliche Belichtung der Wohnbereiche.

Eingangsbereich

Der Hauseingang verfügt über einen überdachten und damit witterungsgeschützten Eingangsbereich. Der unmittelbare Zugang zum Gebäude ist befestigt und fügt sich in die Gestaltung der angrenzenden Außen- und Terrassenbereiche ein.

Terrassen und Außenbereiche

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal der Immobilie sind die großzügigen und unterschiedlich gestalteten Terrassen-, Garten- und Aufenthaltsbereiche.

Unmittelbar am Gebäude befinden sich großzügige Holz-/WPC-Terrassenflächen sowie befestigte Steinflächen. Verschiedene Außenbereiche bieten Möglichkeiten für Sitz-, Ess- und Freizeitbereiche und erweitern damit insbesondere in den wärmeren Monaten die nutzbaren Aufenthaltsflächen.

Teilweise bestehen direkte Zugänge aus den Wohnbereichen zu den Terrassen- und Gartenflächen, wodurch Innen- und Außenbereiche funktional miteinander verbunden werden.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein separater überdachter Außenbereich, der als geschützter Sitz- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann.

Für die Nutzung und Pflege der Außenanlagen stehen zudem Wasseranschlüsse im Außenbereich zur Verfügung.

Außenfassade und Gebäudesubstanz

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurde auch die Außenfassade erneuert bzw. umfassend aufgearbeitet.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Sanierungsarbeiten neue Mauerwerkssperren im Bereich von Wänden und Böden hergestellt, um die historische Gebäudesubstanz insbesondere gegenüber Feuchtigkeit technisch aufzuwerten.

Damit beschränkten sich die durchgeführten Arbeiten nicht auf optische Renovierungsmaßnahmen, sondern umfassten auch wesentliche Bereiche der Gebäude- und Versorgungstechnik sowie der vorhandenen Bausubstanz.

Wesentliche Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmale im Überblick

- umfassende Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands
- erneuerte bzw. umfassend aufgearbeitete Außenfassade
- neue Mauerwerkssperren im Bereich von Wänden und Böden
- moderne Gas-Brennwert-Heizungsanlage
- erneuerte Heizkörper
- umfangreich modernisierte Wasserinstallationen
- umfangreich modernisierte Elektroinstallation und neu verlegte Stromleitungen
- umfangreich erneuertes bzw. modernisiertes Abwassersystem
- separate Strom- und Wasserzähler für unterschiedliche Nutzungseinheiten
- Highspeed-Internetanschluss
- Neugestaltung der Raumaufteilung durch neue Innenwände
- Erweiterung von ursprünglich drei auf vier Wohnräume
- neu verputzte Wand- und Deckenflächen
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Verkofferung von Wasser- und Heizungsleitungen
- neue Vinylparkett-Bodenbeläge in Holzoptik in Wohn-, Schlaf- und Flurbereichen
- Fliesenböden in Küche und Badezimmern
- Einbauküche
- hochwertig geflieste Bäder und Sanitärbereiche
- Ausstattung unter anderem mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC
- separates WC

- hochwertige Holzeinbauten bzw. Einbauschränke
- Holzterasse zwischen den Geschossen
- Rollläden an den Fenstern
- überdachter Hauseingangsbereich
- großzügige Holz-/WPC-Terrassenflächen
- befestigte Steinflächen im Außenbereich
- separater überdachter Sitz- und Aufenthaltsbereich
- direkte Zugänge zwischen Wohn- und Außenbereichen
- Wasseranschlüsse im Außenbereich

Fotodokumentation

Ergänzend zu dieser Ausstattungsbeschreibung wird eine separate Fotodokumentation mit aktuellen Innen- und Außenaufnahmen der Immobilie zur Verfügung gestellt. Diese dokumentiert insbesondere Wohnräume, Küche, Sanitärbereiche, Bodenbeläge und Innenausbau sowie Fassade, Eingangs-, Terrassen-, Garten- und weitere Außenbereiche.