

Objekt-Nr. 2459

13467 BERLIN

Selten zu finden: Faszinierend 'lebendiges' EFH als REH (WEG) im Versatzbau am Tegeler Forst (verkauft)

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 144 m²	ca. 260 m²	5	722.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**722.000 €**
Wohnfläche	**ca. 144 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 172 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 260 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Einliegerwohnung vorhanden	**Nein**
Baujahr	**2001**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche, Offene Küche**

Boden	**Fliesen, Laminat, Kunststoff**
Gäste-WC	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**05.05.2030**
Ausstellungsdatum	**06.05.2020**
Endenergieverbrauch	**161,4 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker

Tel. +49 3301 591111

info@wacker-immobilien.de



Ein Platz an der Sonne

Objektbeschreibung

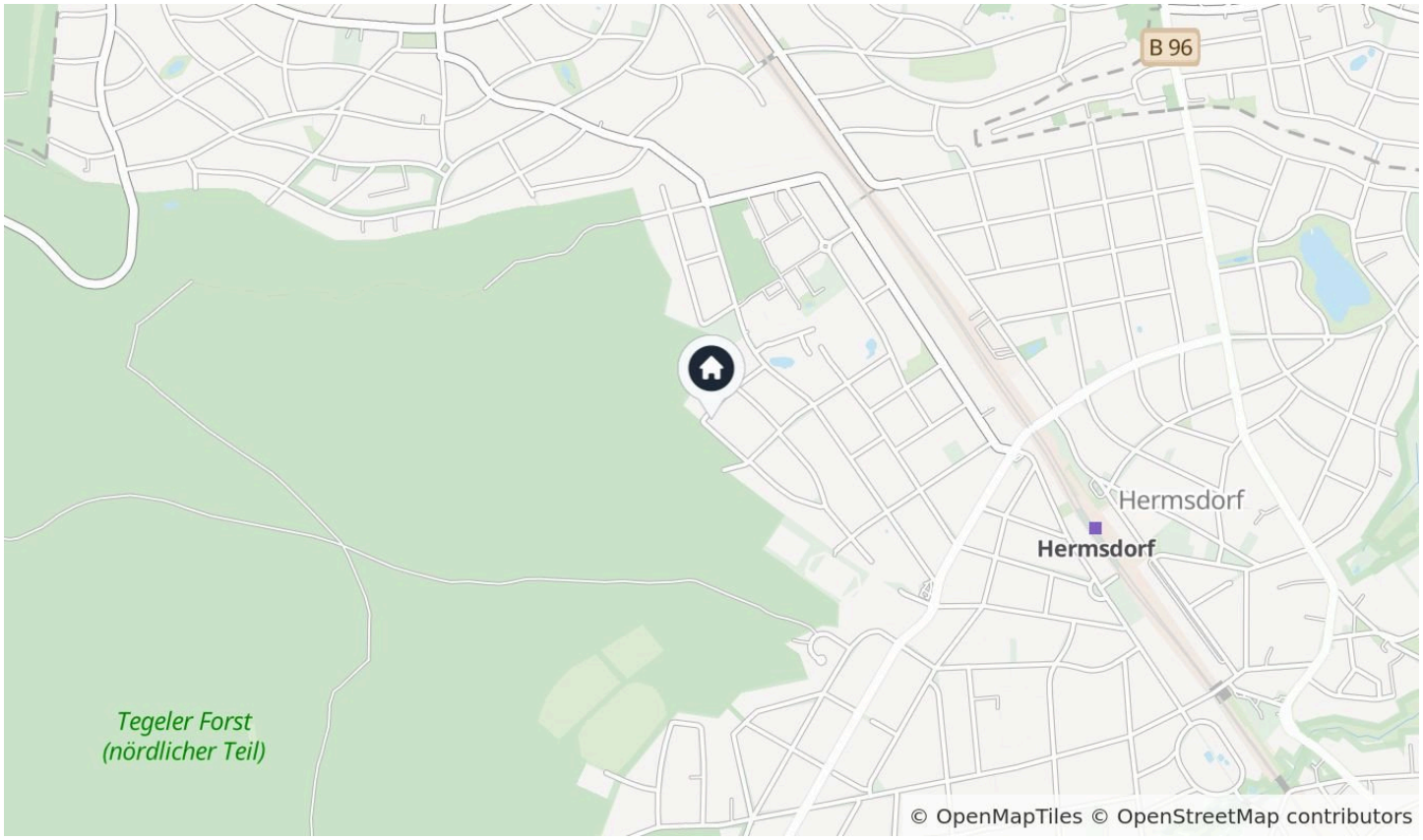
Das im Jahr 2001 errichtete Einfamilienhaus als Reihenendhaus (WEG) im Versatzbau liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße von Hermsdorf. Entspanntes Parken des Zweit- oder Drittwagens direkt vorm Grundstück, im öffentlichen Raum, ist gegeben.
Die Attraktivität des Reihenendhauses zeichnet sich insbesondere durch die individuelle, geräumige, effiziente und lichtdurchflutete Bauweise aus.
Der großzügige Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche (Trennung möglich) und dem Zugang zur Terrasse ist Mittepunkt der Immobilie. Über die sonnige Terrasse kommt man direkt in den übersichtlich und professionell gestalteten Gartenbereich.
Vom Erdgeschoss gelangt man über die Wendeltreppe in das Obergeschoss, wo weitere zwei Zimmer, eine offene Diele sowie ein Duschbad zur Verfügung stehen.
Im Dachgeschoss findet sich neben der Ankleide ein Zimmer mit Balkon, welcher durch seine erhabene Position einen grandiosen Blick über die Nachbarliegenschaften bis hin zum Tegeler Forst erlaubt. Das Masterbad mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschtisch rundet hier das gehobene Wohnen ab.

Im Untergeschoss ergänzen einige Abstellräume/ Kellerräume sowie ein Gästezimmer/ Homeoffice mit möglicher weiterer Nasszelle die durchdachte Funktionalität dieser Immobilie.
Die Anliegerstraße ist befestigt und beleuchtet.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stellen Ihnen gern dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bei einer Besichtigung vor.
Alle Maße, Raumaufteilungen und Quadratmeterangaben sind ca. - Angaben und können abweichen!

Neu für Immonet/ Immowelt-Suchkunden: Verschiedene 360°-Ansichten dieser Liegenschaft finden Sie auf unserer Website https://www.wacker-immobilien.de

Damit wir mit unserer Datenschutzerklärung der EU Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) gerecht werden, kontaktieren Sie uns bitte über unserer Homepage bezogen auf das jeweilige Objekt.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



Klosterheider Weg 38 a, 13467 Berlin

Lagebeschreibung

Der Berliner Ortsteil Hermsdorf liegt im zentralen Norden von Reinickendorf und grenzt an Frohnau sowie an Glienicke/ Nordbahn. Hermsdorf ist ein gemächlicher und geschätzter Stadtteil und zählt zu den gefragtesten und reizvollsten Wohngegenden Berlins. Geprägt in seiner gewachsenen Struktur von Einfamilien- und niedrigen Mehrfamilienhäusern ist der Ortsteil umgeben von Wasser, Wiesen und Wald. Hier verbindet sich eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung mit Natur und hohem Freizeitwert. Die populäre "Heinsestraße" bietet ein reichhaltiges, anspruchsvolles Einzelhandelsangebot und darüber hinaus finden sich zahlreiche Supermärkte, Discounter sowie Restaurants und Schulen aller Leistungsstufen. Zudem eröffnen sich hier allerlei Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im nahen Umfeld.
Die schnelle Anbindung an die Autobahn A 100 und A111, Anschlussstelle "Waidmannsluster Damm/Hermsdorfer Damm" gewährleistet die Erreichbarkeit des Zentrums in ca. 30 Minuten und des Flughafens Tegel in ca. 15 Minuten mit dem Auto. Am S-Bahnhof Hermsdorf halten die Züge der S-Bahnlinie S1. Die Buslinie 125 bietet Verbindung zum U-Bahnhof Alt-Tegel mit der Linie U6, weiteren Buslinien und dem S-Bahnhof Tegel mit der Linie S25. Die Buslinie 120 bietet direkte Verbindung zum Berliner Hauptbahnhof und der "Kiez Bus" 326 verkehrt vom S-Bahnhof Hermsdorf in das sonst nicht angeschlossene Wohngebiet östlich des Waldsees. Über die B96 gelangt man außerdem schnell nach Norden in die umliegenden Erholungsgebiete.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



Blick über die Anlieger



Einbauküche offen

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker

Tel. +49 3301 591111

info@wacker-immobilien.de



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Schlaf- bzw Gästezimmer im DG

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker

Tel. +49 3301 591111

info@wacker-immobilien.de



Masterbad im DG



Innentreppe

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker

Tel. +49 3301 591111

info@wacker-immobilien.de



Duschbad im OG



Hochterrrasse

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker

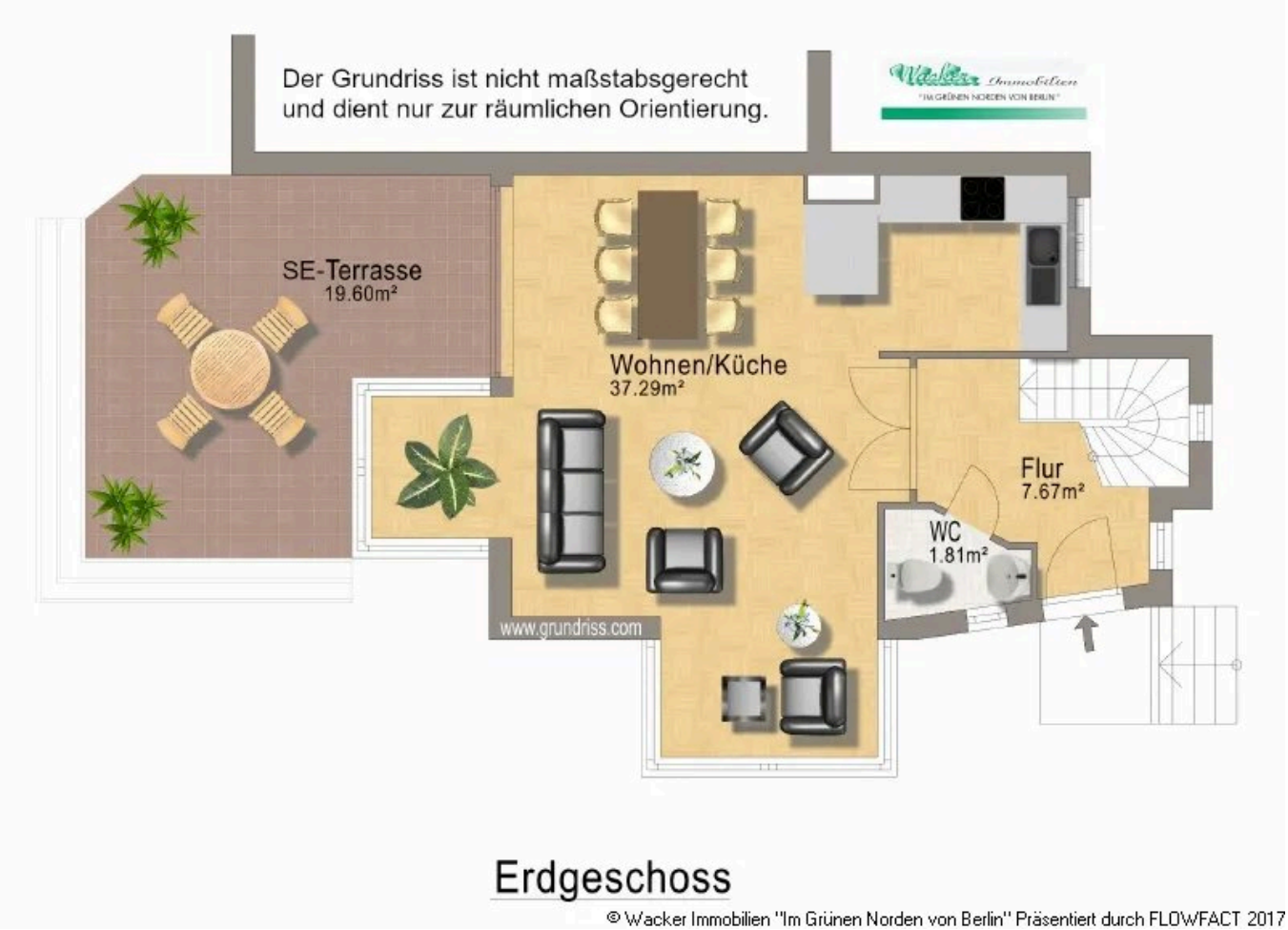
Tel. +49 3301 591111

info@wacker-immobilien.de



Blick vom Garten auf das Objekt

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



Grundrissskizze Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



Grundrissskizze Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de

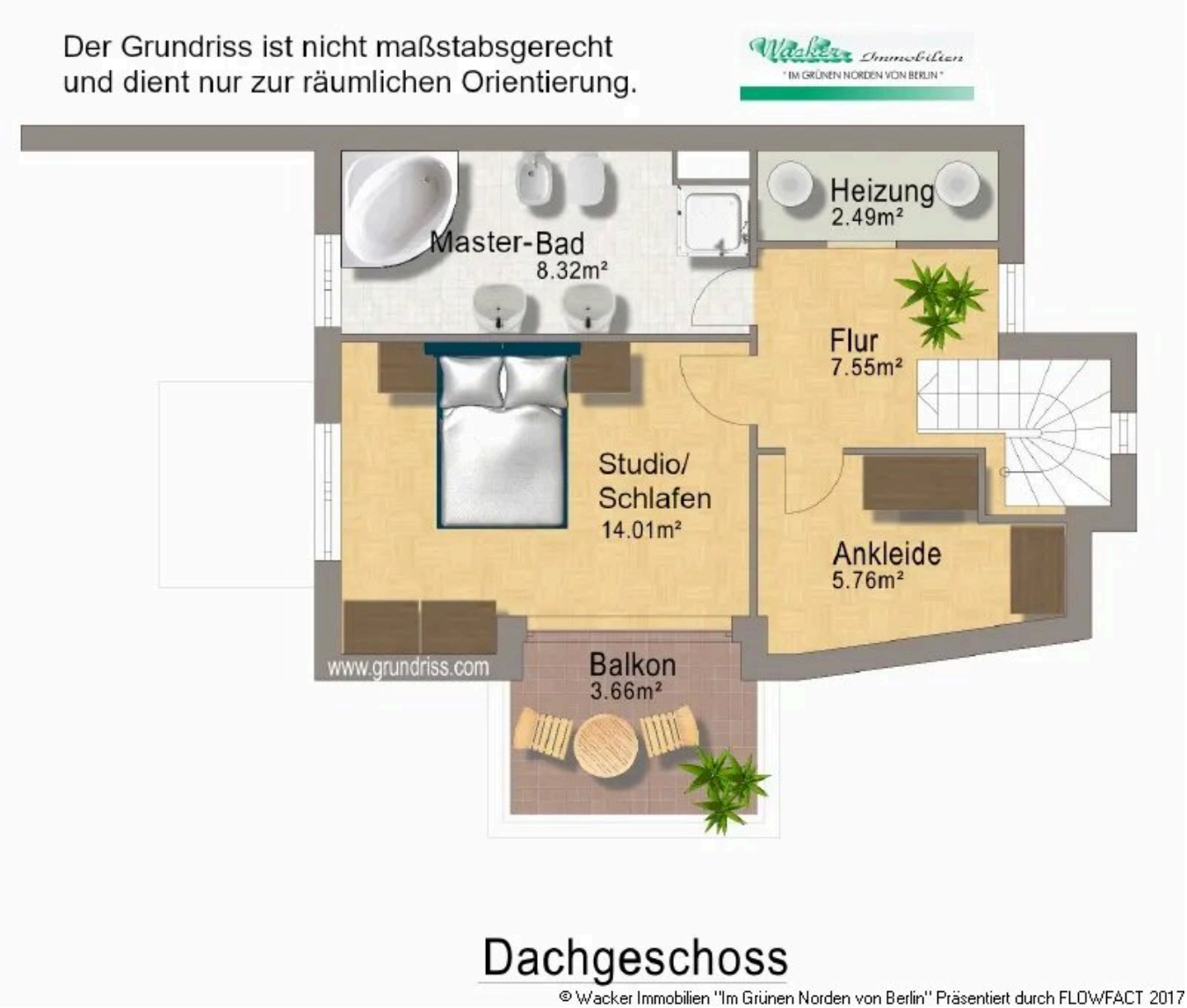


Grundrissskizze Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



Grundrissskizze Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrissskizze Untergeschoss 3-D-Ansicht

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrissskizze Erdgeschoss 3-D-Ansicht

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



Grundrissskizze Obergeschoss 3-D-Ansicht

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



Grundrissskizze Dachgeschoss 3-D-Ansicht

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de

Ausstattung

— EFH als REH in Versatzbauweise (Dreierversatz), Massivbauweise und guter Ausstattung

— BJ. ca. 2001, Vollwärmeschutz, verputzte Fassade

— Satteldach mit roten Betondachstein eingedeckt

— UG/KG-EG-OG-DG

— Wohnfläche ca. 143,46 m² mit Untergeschoss/Keller und Flur

— Voll unterkellert

— Hauseingangstür Metall, weiß, mit Mehrpunktverriegelung und Wechselsprechanlage

— Innentüren: Türhöhe 2,11 m, Echtholzfunier in Buche

— Fenster aus Kunststoff mit Iso-Verglasung, weiß, teilweise bodentiefe Fenster

— Wendeltreppe, Metall/ Holz in Buche

— Fußböden im KG + EG mit Feinsteinzeug gefliest, im OG + DG mit Laminat

— offene Küche mit EBK in Weiß, Marke Mobilia, E-Geräte (Geschirrspüler, Induktionsherd, Kühlschrank) von Siemens, Fliesenboden

— Gas-Zentralheizung, Brennwerttherme Brötje, Warmwasserspeicher 120 l

— Fußbodenheizung auf allen Ebenen

— EG mit Gäste-WC, gefliest

— OG mit Tageslichtbad, Dusche, Handwaschbecken, WC, gefliest

— DG mit Masterbad, Tageslicht, Eckbadewanne, 2 Handwaschbecken, Handtuchtrockner, WC, Bidet, Dusche,

— Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse, Glasschiebetüren

— Hochterrasse, Südostausrichtung, Holzboden

— Schlafzimmer im DG mit Schrägen und verkleideten Balken + Balkon, ca. 3,65 m²

— Ankleideraum im DG, Heizungsraum/ Stauraum

— Weitblick aus dem OG und DG in die benachbarten Gärten

— ca. 15 Gehminuten zum S-Bahnhof Hermsdorf mit Anschluss an die S 1

— Gartenhaus, ca. 9 m²

— 1 individueller PKW-Stellplatz auf dem Grundstück (nicht in Teilungserklärung als solcher deklariert)

— verschiedene Sitz-/Entspannungsmöglichkeiten im angelegten Garten

— pflegeleichter Garten mit Rasen, Hochbeeten, Bäumchen und Sträuchern, Hecken

— Einfriedung nach vorn mit Stabmattengitter, ca. 8 m Front, zu den Nachbarn mit Hecken und hochwertigem Sichtschutz (WPC)

— erschlossen mit Trinkwasser, Abwasser, Erdgas, Telekom, Strom, SAT-Anschluss

— Anliegerstraße betoniert mit Gehweg und Straßenbeleuchtung

Sonstiges

Baujahr: 2001
Energiekennwert: 161,4 kWh/(m²*a)
Befeuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Energieeffizienzklasse: E

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de

Hinweise : Der Objektverkauf erfolgt im Auftrag der Objekteigentümer – KÄUFERPROVISIONSFREI !
*Als Mieter/ Pächter/ Käufer zahlen Sie bei Immobilienangeboten mit einer "provisionsfrei"-, "käuferprovisionsfrei-", oder "fehlenden" Kennzeichnung an uns keine Maklerprovision, ausgenommen sind ggf. Provisions- und/ oder Honorarzahlungen des Vermieters/ Verpächters/ Verkäufers!

Das betreffende Objekt wird von uns auf der Basis eines qualifizierten Exklusivauftrages angeboten! Sollten Sie selbiges Objekt anderweitig angeboten bekommen, so sind diese Angebote nicht oder nicht mehr autorisiert, alternativ so genannte "Trittbrettfahrer" und/ oder "Küchentischmakler". Gemeinschaftsgeschäfte mit Kollegen werden von uns deutlich als solche kenntlich gemacht.

BESICHTIGUNG: Eine diskrete, straßenseitige Außenbesichtigung kann von Ihnen vorgenommen werden. Eine Grundstücks-/ Hausbegehung stimmen Sie bitte zwingend mit unserem Büro ab. Treffpunkt hierfür ist die straßenseitige Grundstücksgrenze.
Da die Immobilie sich noch in Bewirtschaftung befindet sind Störungen und Kontaktversuche vor Ort (klingeln etc.) nicht erwünscht!

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker
Tel. +49 3301 591111
info@wacker-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker

Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin"

Telefon: +49 3301 591111

E-Mail: info@wacker-immobilien.de

Diese Immobilie online

Hinweise

käuferprovisionsfrei *siehe unter Hinweise