

Hochwertiges EFH auf großzügigem Grundstück :: mit beheizbarem Luxuspool



13059 Berlin
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	1989
Objektzustand	saniert
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung	2022
Verfügbar ab	nach Absprache
Preis	1.100.000 €
Käuferprovision	3,57 % Käuferprovision (inkl. der gesetzl. USt.)
Etagenzahl	2
Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche ca.	155 m ²
Grundstücksfläche ca.	862 m ²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	22 m ²
Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja

Garten	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Pool	Ja
Sauna	Ja
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr Anlagentechnik	2014
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	4 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	10 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	30 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	50 Min.

Provisionshinweis

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Beschreibung

Das in den Jahren 1989 - 1990 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem hochwertigen und sehr gepflegtem Zustand. In den vergangenen Jahren wurde es stetig saniert und modernisiert, zuletzt in 2022.

Das Objekt zeichnet sich durch eine moderne Grundrissgestaltung und eine optimale Raumaufteilung auf zwei Etagen aus.

Wohnbereich im EG: ca. 119 m²
Wohnbereich im UG: ca. 36 m²
weitere Nutzfläche im UG ca. 82 m²

Das Haus verfügt weiterhin über ein Nebengebäude mit ca. 41 m², das als weitere Garage und Werkstattraum genutzt wird. Gartenseitig kommt man über eine großzügige Terrasse mit ca. 22 m² in den professionell angelegten Garten, wo sich neben dem neuen ganzjährig nutzbaren beheizbaren Außenpool (3,5 × 8 m) mit Gegenstromanlage und Überdachung (Baujahr 2020) eine große Rasenfläche und eine überdachte Hochbeet-Anlage befinden.

Ausstattung

Im Erdgeschoss sind vom großzügigen Flur die Küche, das Wohnzimmer, das Duschbad und drei weitere Zimmer zugänglich. Auch führt von der Diele die Treppe in das Untergeschoss.

Das geräumige Wohnzimmer mit Kaminofen hat eine große Fensterfront und eine Terrassentür, die zur großzügigen wind- und wettergeschützten Terrasse (ca. 22 m²) führt. Von der Terrasse gelangt man in den professionell angelegten Garten mit Pool (siehe oben).

Die Küche ist mit Einbauten und Marken-Elektrogeräten u. a. der Firma Siemens ausgestattet und bietet außerdem Platz für einen Esstisch.

Das geräumige Duschbad wurde komplett saniert. Die drei weitere Räume im EG können zukünftig als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt werden.

Über eine Holztreppe im Flur erreicht man das Untergeschoss des Hauses. Dort befindet sich das moderne und freundliche Tages-belichtete Wannen-Duschbad sowie das helle Schlafzimmer. Weiterhin findet man im UG die Sauna, ein Gästezimmer, den Heizungsraum und den Elektroraum mit weiteren Lagermöglichkeiten.

Die Garage liegt auch im Untergeschoss und man gelangt von dieser direkt in die anliegenden Räume.

Einige Ausstattungsmerkmale:

- moderne Bäder mit bodengleicher Dusche im EG (2021) und UG (2016)
- neue dreifach verglaste Fenster im EG und überwiegend im UG (2020- 2022)
- Fliegengitter und Plissees an allen Fenstern im EG und UG
- neues Dach in 2021/22
- 2010 - Dämmung der Fassade mit Neuanstrich (2022)
- Gas-Brennwerttherme von 2014
- aufwändig angelegter Garten

Lage

Wartenberg – ein Ortsteil von Lichtenberg – grenzt an die Stadtteile Malchow, Falkenberg und Neu-Hohenschönhausen sowie an den Landkreis Barnim. Es liegt im nördlichsten Teil Berlins.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist mit Einfamilien-, Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern, inmitten einer dörflichen Umgebung bebaut.

Das Einfamilienhaus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse nahe dem historischen Dorfkern. Im Umkreis von weniger als einem Kilometer finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Restaurants, Ärzte und alles Erforderliche für die Nahversorgung.

Wartenberg ist geprägt von einer guten und umfassenden Infrastruktur.

In der Nachbarschaft fahren die Buslinien 256 und 893 – die nächste Bushaltestelle ist ca. 350 m

entfernt, der S-Bahnhof Wartenberg (ca. 10 Min Fußweg). Mit dem Auto erreicht man in ca. 10 Min. die A10.

Sonstiges

Dieses Objekt wird durch uns im Alleinauftrag angeboten. Trotz aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr dafür, dass alle Angaben richtig sind.

Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten. Unsere Objektangebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir nicht haften.



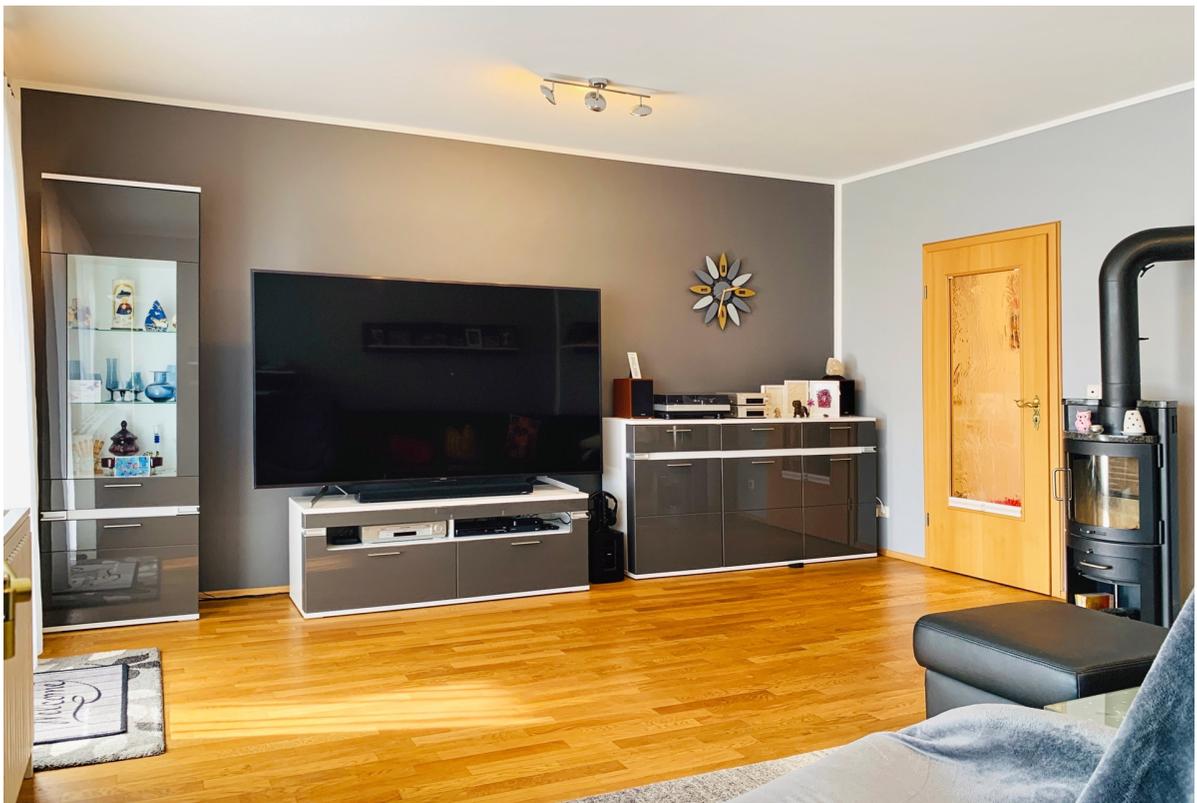
Hausansicht von Anliegerstraße



Eingang, Nebengebäude, Stellplätze



Pool und Terrasse



geräumiges Wohnzimmer



mit Kaminofen



Wohnzimmer



Flur



Küche mit Essplatz



Duschbad EG



Terrasse mit Windschutz



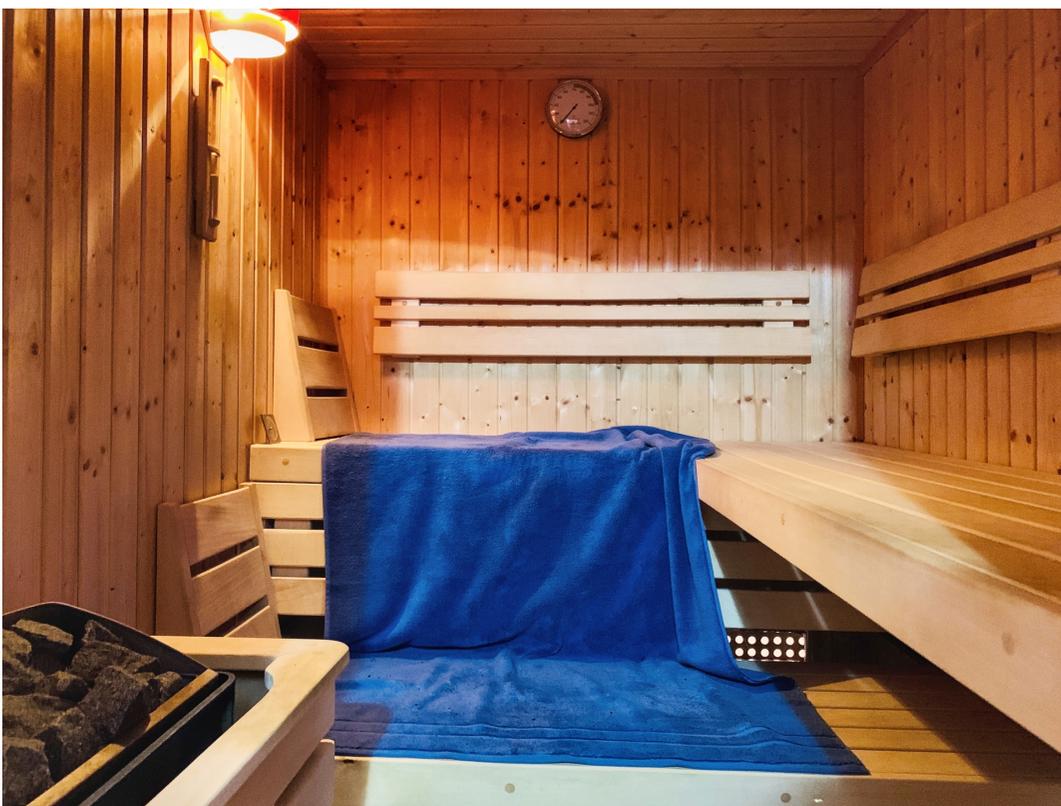
Treppe ins Untergeschoß



Bad im UG



mit Dusche und Wanne



Sauna



Garage im UG



Blick von der Terrasse



Hochbeete

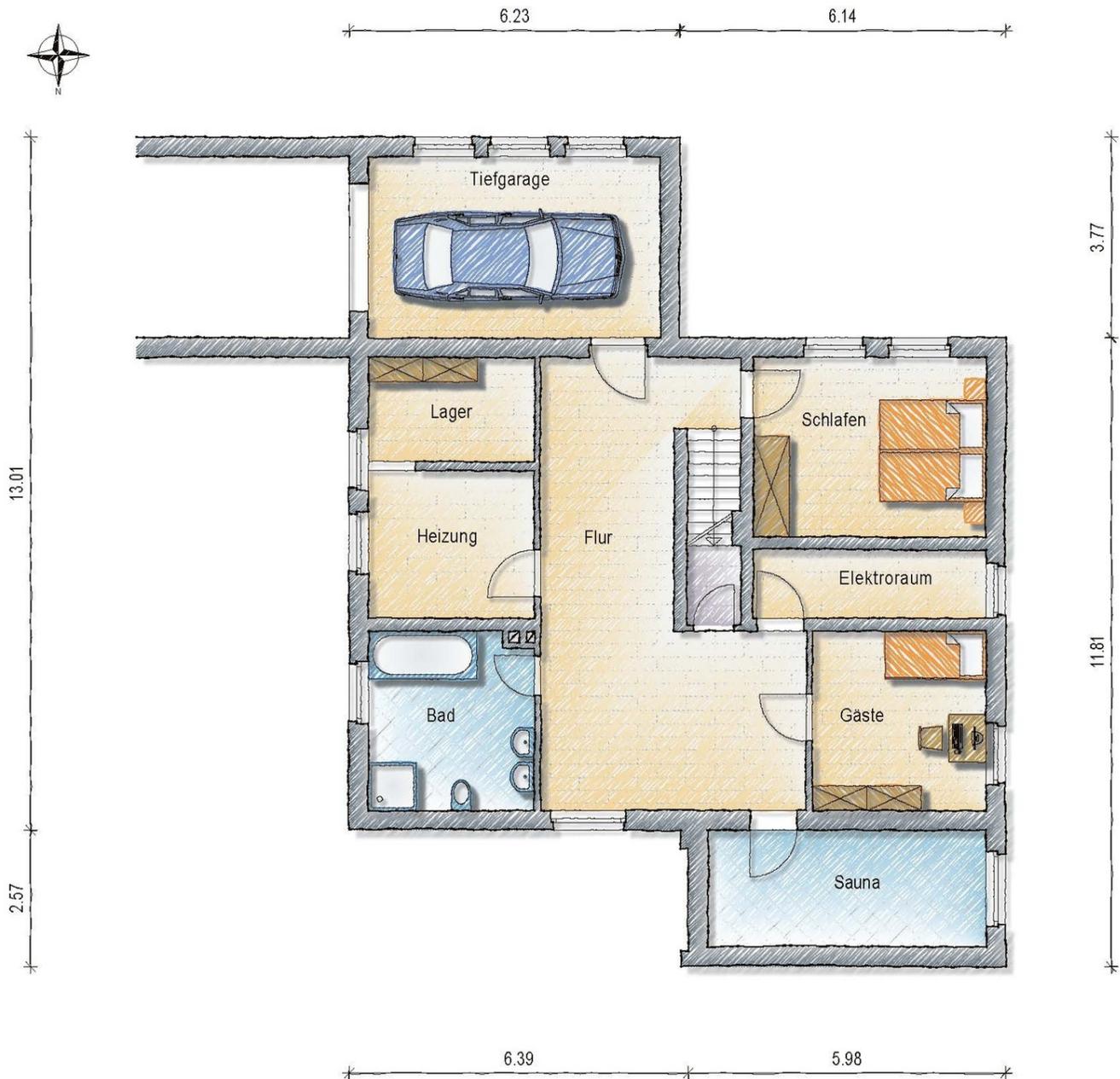


Hauseingang

Grundriss_EG_Exposé



Grundriss_UG_Exposé



Ihre Ansprechpartnerin

Bernadette Wolf

Eurohome Beteiligungs GmbH

Prenzlauer Promenade 42

13089 Berlin

Telefon: 030 40 50 89 50

E-Mail: bernadette.wolf@ehb-gmbh.eu