

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Einfamilienhaus + Baugrundstück



Objekt-Nr. **OM-329675**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **478.000 €**

Ansprechpartner:  
Klein

Duchrother Str. 22  
12559 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	881,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in 2. Baureihe sowie ein leeres Baugrundstück in ruhiger Lage von Berlin-Müggelheim. Beides kann zusammen im Paket erworben werden.

Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit insgesamt 4 Zimmer und 1 Bad sowie Gäste-WC. Es ist Teilunterkellert. Ein zusätzlicher großer Wintergarten mit Kamin lädt zum Verweilen ein.

Das Einfamilienhaus wurde in den 1990er modernisiert. Bitte beachten sie in diesem Zusammenhang allerdings, dass es für einen Neubezug saniert werden muss.

Wand- und Bodenbeläge, Heizung, Wasser- und Heizleitungen müssen getauscht werden. Es ist leerstehend und sofort bezugsfrei.

Das Baugrundstück liegt in 1. Baureihe an der Strasse und ist 400 qm groß. Die hier zulässige Bebauung ergibt sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung (§ 34 Baugesetzbuch). Das Baugrundstück befindet sich in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 dargestellt ist.

Das Gesamtgrundstück ist 881 qm groß (Baugrundstück 400 qm + Grundstück mit Einfamilienhaus 481 qm).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Der Energieausweis für das EFH wird derzeit erstellt und nachgereicht

## Lage

Das Grundstück befindet sich in schöner Lage von Berlin-Müggelheim am Rande des größten Berliner Waldgebietes. Die naturnahe Lage zwischen Großem Müggel- Dämeritz- und Seddin-See sind für das Berliner Stadtgebiet einmalig.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	270,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

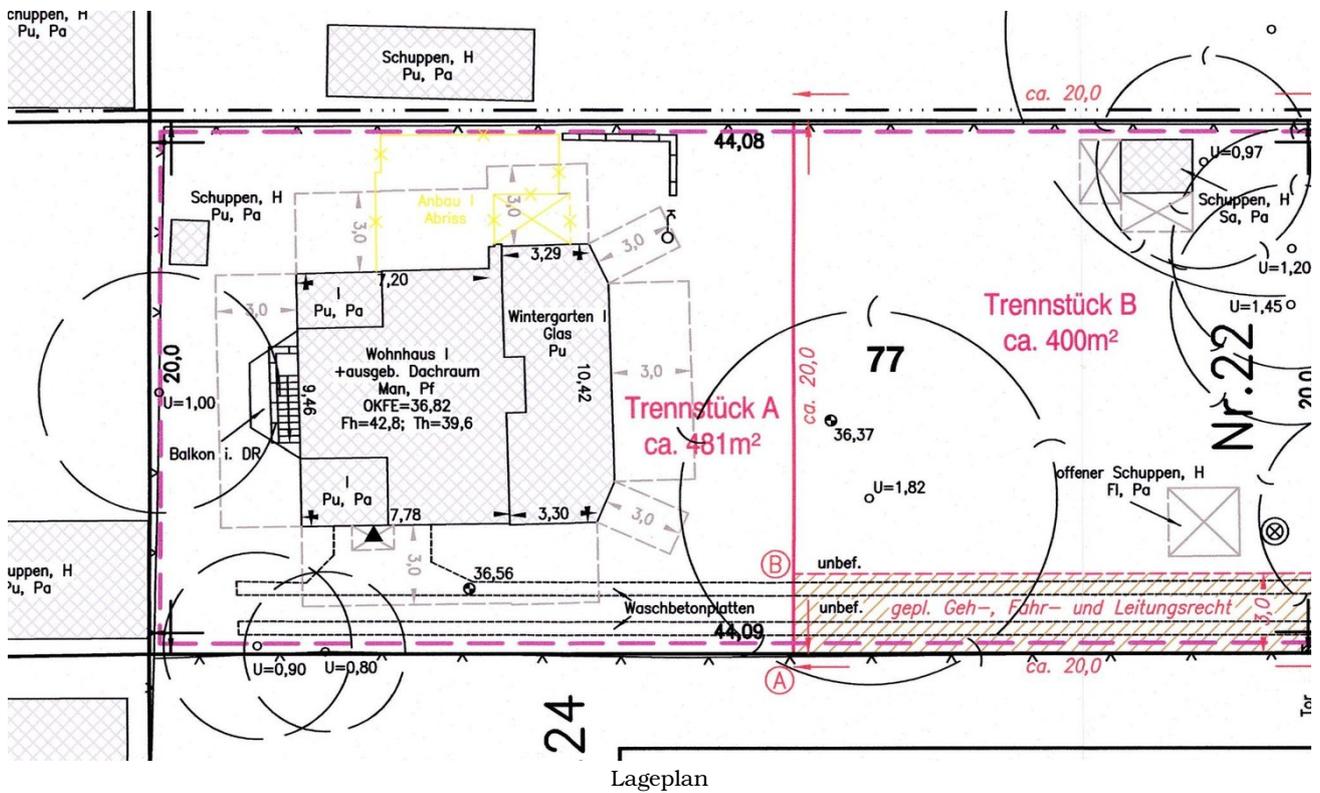


Bad

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss 1. OG