

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Provisionsfrei: Kernsanierte Stadtvilla auf großzügigem Grundstück in zentrumsnaher Wasserlage



Objekt-Nr. **OM-330476**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Ostendorf

13505 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	910,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	165,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante, vollständig sanierte Einfamilienhaus in Berlin-Konradshöhe verbindet Ruhe, Natur und eine ideale Anbindung an das Stadtleben. Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, nur wenige Gehminuten vom Tegeler See und der Havel entfernt. Direkt vor der Haustür beginnt der Tegeler Forst, dieser bietet Joggen und Spaziergängen ein einmaliges Naturparadies direkt am Wasser.

Grundstück 910m², 6-Zimmer (2 im DG, 2 im 1. OG, 1 im EG und 1 im Souterrain) große Wohnküche im EG, 2 Bäder (EG und 1. OG) sowie WC im DG. Große, beheizte Waschküche (Wäscherutsche aus dem 1. OG). Große Terrasse im EG mit darunterliegendem Gartenabstellraum. BJ des Hauses ist 1932, komplett kernsaniert in 2009/10, umfangreiche Modernisierung in 2023/24 (u.a. Brennwerttherme, Außenanlagen und Vordach, Premium-Einbauküche und Einbauschränke). Originaler Dielenfußboden. Das Objekt ist lt. Baunutzungsplan umfangreich erweiterbar.

Ausstattung

Bei der 2009/2010 erfolgten Kernsaniierung wurden u.a. die folgenden Arbeiten ausgeführt:

- Dach: Neubau aus Holz und Stahl mit Aufsparrendämmung
- Elektrik, Frischwasser-/Abwasserleitungen komplett grundsaniert
- Kelleraußenwandisolierung mit Bitumendickputz
- mineralische Einblasdämmung der doppelschaligen Außenwand
- doppelverglaste Isolierfenster und Haustür aus Holz
- Badezimmer mit Wanne bzw. bodentiefe Dusche, breitem Waschtisch, WC und beheizbarem Handtuchhalter
- Dielenfußböden in EG/OG bzw. Echtholzlaminat im DG
- Tiefbrunnen für die Gartenbewässerung
- Wasser-Entkalkungsanlage
- Wäscherutsche von OG bis Waschküche
- Terrassenanbau mit darunterliegendem Gartenabstellraum

In 2023/2024 wurden die folgenden Arbeiten vorgenommen:

- Einbau einer Junckers / Bosch 40KW Gas-Brennwert-Therme im Dez. 2023 zur Absicherung der kostengünstigen Beheizbarkeit auch nach neuem Heizgesetz (z.Z.t ca. 138 EUR / Monat, aktueller Energieausweis vorhanden)
- Erneuerung Innenanstrich und Lackierung sämtlicher Türen/Zargen sowie der Holzverkleidung des Dachgeschosses
- Einbau einer hochwertigen Einbauküche mit Premium-Einbaugeräten und DEKTON-Glaskeramik Arbeitsflächen
- Vollständiger Ausbau des Souterrains auf dem Niveau der anderen Geschosse
- Neubau einer ca. 14m x 5m Auffahrt für Autos, Fahrräder etc.
- Abriss und Erneuerung der Zaunanlage mit elektrischem Doppeltor zur Auffahrt (Funkbedienung)
- Installation einer automatisch gesteuerten Vordach- und Außenwegbeleuchtung
- Vorbereitung zum Anschluss einer Auto-Ladesäule (schriftliche Genehmigung für 22kw-Betrieb liegt vor)

- Neubau eines großen Vordachs (Massivholz, weiß lackiert) im Eingangsbereich
- Erneuerung aller Fenster- und Türbeschläge
- Einbau von maßgefertigten Plissees für Verdunkelung und Sonnenschutz
- Aufwertung der Bäder durch, Glasduschabtrennungen, neuen Doppel-Waschtisch mit Unterschrank (Villeroy & Boch) sowie vollständige Erneuerung sämtlicher Armaturen

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie ist zwischen Tegeler Forst und Havel in einer geschwindigkeitsbegrenzten Nebenstraße gelegen. Die absolut ruhige Lage mit nur wenigen Schritten in den Tegeler Forst und zu diversen Badestellen am Tegeler See / Havel begeistert Naturliebhaber und Hundebesitzer genauso wie junge Familien und Sportler.

Durch das große, ungeteilte Grundstück und die ruhige Lage bietet die Immobilie ein für die städtische Lage hohes Maß an Privatsphäre und Erholungswert.

Konradshöhe / Tegelort verfügt über eine komplette Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Restaurants, mehrere Kindergärten, engagierte Grundschule, Gymnasium, Apotheke, Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Physiotherapeuten, Bootsliegeplätze, Friseure, Kosmetik, Bäcker, öffentliche Verkehrsmittel, Autofähre nach Spandau u.v.m.

Zentrum und Umland sind über die Stadtautobahn, den ÖPNV und das Fahrrad gleichermaßen schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Winteransicht von der Straße

Exposé - Galerie



Badestelle 5 min entfernt



Hinterer Garten mit Boule-Bahn

Exposé - Galerie



West-Zimmer 1 OG.



Bad 1. OG



Toilette DG

Exposé - Galerie



Flur 1 OG.



Flur DG



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Teile der Küche im EG



Blick durch Küche zur Terrasse

Exposé - Galerie



Flur in Eingangsbereich EG