

Charmantes Einfamilienhaus mit Sauna und Pool in Wald- und Wassernähe



Objektkennung 136276944
12527 Berlin

JP Immo
Kopernikusstraße 13, 10245 Berlin

Eckdaten

Baujahr:	1934
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 74 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 796 m ²
Nutzfläche:	ca. 100 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	01.10.2022
Heizungsart:	Gas-Heizung, Ofenheizung
Etagenzahl:	1
Letzte Modernisierung:	2014
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Dielen, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne

Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Carport
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	1
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	255 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Kaufpreis:	599.000,00 €

Käuferprovision

2,95 inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma JP Immo eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,95 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1935 auf einem ca. 796 m² großen Grundstück errichtet und von 2006 bis 2014 umfangreich saniert und modernisiert.

Die ca. 74 m² große Wohnfläche bietet genug Platz für ein Pärchen oder eine Familie, die Ihr Traumhaus selbst gestalten möchten. Das Grundstück bietet hierbei zusätzliches Aufstockungspotential, sodass eine Erweiterung des Wohnraumes möglich ist.

Die Highlights des Einfamilienhauses sind der wunderschöne Kamin im Wohnzimmer sowie die Sauna und der Pool im Garten.

Darüber hinaus ist das voll ausgebautes Kellergeschoss, welches von innen und von außen zugänglich ist, als Arbeitszimmer, Werkstattzimmer oder als Hobbyraum nutzbar, aufgrund der angenehmen Fenstergrößen und den eingebauten Heizkörpern.

Das Haus liegt eingebettet in einer familienfreundlichen Umgebung und besticht zusätzlich mit der unmittelbaren Nähe zu den Wäldern und Seen von Schmöckwitz.

Objektmerkmale:

- massives Einfamilienhaus
- Wohnfläche 74m² + 100m² Nutzfläche
- Grundstücksfläche 796 m²
- 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 offene Küche und 1 Bad mit Badewanne und Dusche
- Carport: 2 Stellplätze mit zusätzlichen Werkstattanbau,
- bezugsfrei
- voll unterkellert
- Südterrasse
- Sauna mit Holzkamin
- Außenpool
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Straße wird nur von Anwohner befahren,
- Haus ist auf dem Grundstück weitgehend nach hinten versetzt: es existiert hinten und links noch 1 Meter Reserve
- Haus kann aufgestockt und erweitert werden
- Schallschutzprogramm des BERs kann in Anspruch genommen: es existiert ein abrufbarer Bescheid/Zusage
- Objekt gut geeignet für "Wohnen und Gewerbe" (nicht Öffentlichkeitswirksam)

Modernisierungsmaßnahmen:

2011 Einbau von Kunststoffschallschutzfenster
2014 Fenster wurden mit Schallschutz und Isolierglas erneuert
2014 Wärmedämmung der Außenwänden
2011 Einbau einer neuen Gasheizung
2019 abschleifen des Dielenbodens sowie Verlegung neuer Fliesen
2011 Sanierung des Badezimmers
2019 Innenraumsanierung (Anstriche etc.)
2014 und 2019 Ausbau KG zu Büro und Gästezimmer

Mögliche Neubaumaßnahmen:

Ansprechpartner

Team JP Immo

Tel.: +49 1575 5744399 | info@jp-immo.de

Es ist denkbar, dass die Stadtplanung mit einem Zentraleingang ein Doppelhaus, ein Reihenhaus oder auch ein MFH (bis 5 WE) mit einem Zentraleingang genehmigen würde. Dafür existieren aktuelle Vermessungs- und Planungsunterlagen sowie Entwürfe.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Fenster mit Doppelisolierverglasung und Schallschutz sowie elektrisch betriebene Jalousien
 - Gasheizung von der Firma "Wolf" Baujahr 2011
 - Heizkörper
 - Fußbodenheizung in der offenen Küche und Bad
 - Bodenbelag: Fliesen und aufgearbeitete Holzdielen
 - Badezimmer mit Eckbadewanne und bodengleiche Dusche sowie Handtuchheizkörper
 - Kamin
- Südterrasse

Erdgeschoss:

- Stube, Schlafzimmer mit aufgearbeiteten Dielenboden,
- offene Küche mit einer Einbauküche sowie Essbereich
- raumhoch gefliestes Bad mit einer Fußbodenheizung und Fliesen
- Eingangsbereich als "wohnraumähnlicher" Raum gestaltet,

Dachgeschoss:

- Kaltdach
- Spitz-/Zeltdach
- Bitumeneindeckung
- Ausstiegfenster, Schornstein
- erreichbar durch eine Einzugsstreppe
- ca. 22°Dachneigung
- Begehbar, nicht ausgebaut,
- erreichbar über Klapptreppe ab Küche

Kellergeschoss:

- von außen sowie von innen zugänglich
- voll ausgebaut
- großflächige Fenster
- Anschluss Waschmaschine
- Deckenhöhe 2 Meter
- Heizung in allen Räumen
- 3 Zimmer + HWR + Lager/Kellerraum

Garten:

- Großzügiger Garten
- Viele Pflanzen, Stauden, Rosen, Pergola, Sitzecke,
- Gerätehaus, Saunahaus (Kamin) aus Holz

Lagebeschreibung

S- Bahnhof Eichwalde 1,7 km
B96 1,5km

Einkaufen

Edeka Reiche 1 km
REWE 1.3 km
Netto 1.4 km
Lidl 1.7 km
Netto Marken-Discount 2.7 km

Bildung

Humboldt-Grundschule 590 m
Kita "Haus der kleinen Strol... 603 m
Hort "Bunte Stifte" 606 m
Humboldt-Grundschule 631 m
Freie Oberschule Villa Elisa... 719 m

Freizeit

Park 489 m
Sport 553 m
Sport 566 m
Sporthalle an der Grundscho... 592 m
Sport 605 m

Gastronomie

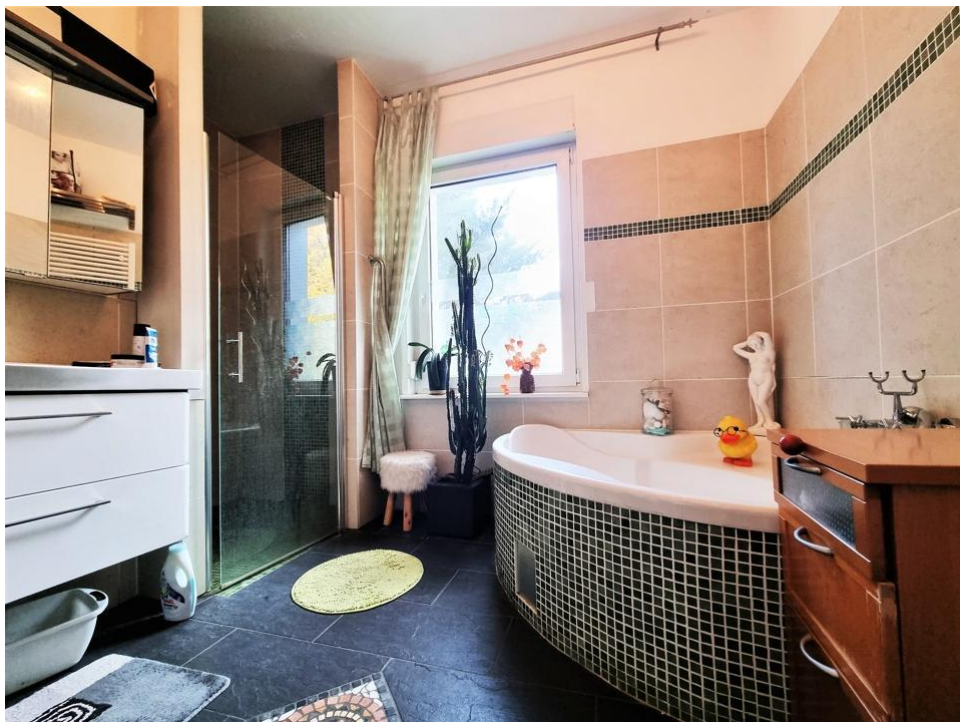
Aao Ji 947 m
Restaurant Mayas 966 m
Ratskeller Santorini 972 m
Cafe Josef 1 km
Trattoria Pane e Vino 1 km

Gesundheit

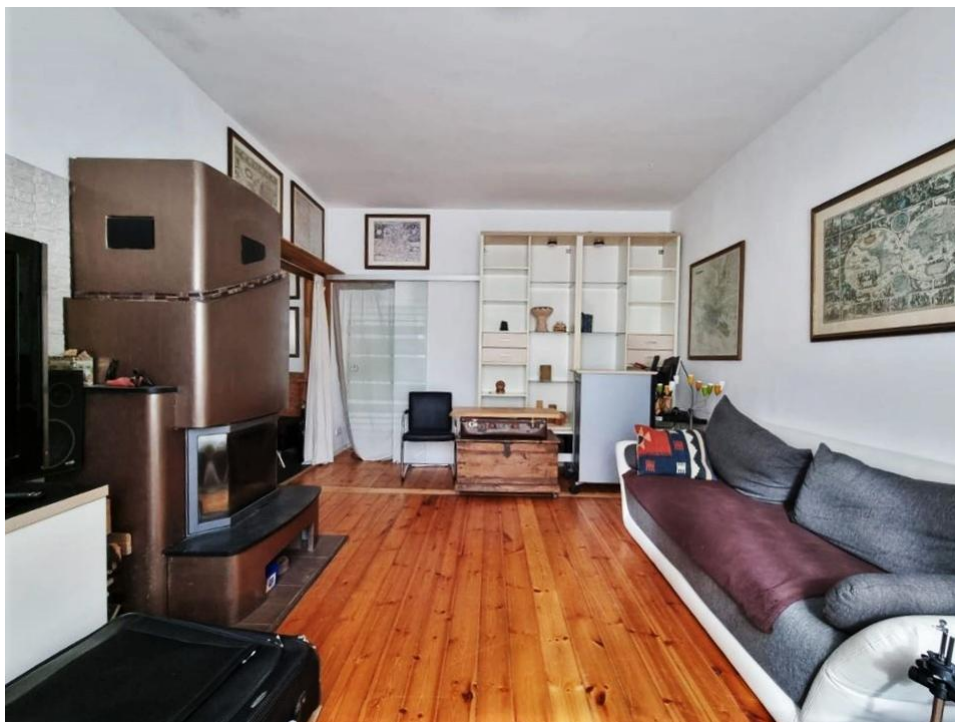
Dr. med. vet. Thomas Kollowa 908 m
Gemeinschaftspraxis Kersti... 990 m
Praxis für Allgemeinmedizin... 994 m
Zahnarztpraxis Burkhart Gar... 1 km
Dr. Vogelsang, Innere Medizin 1.1 km



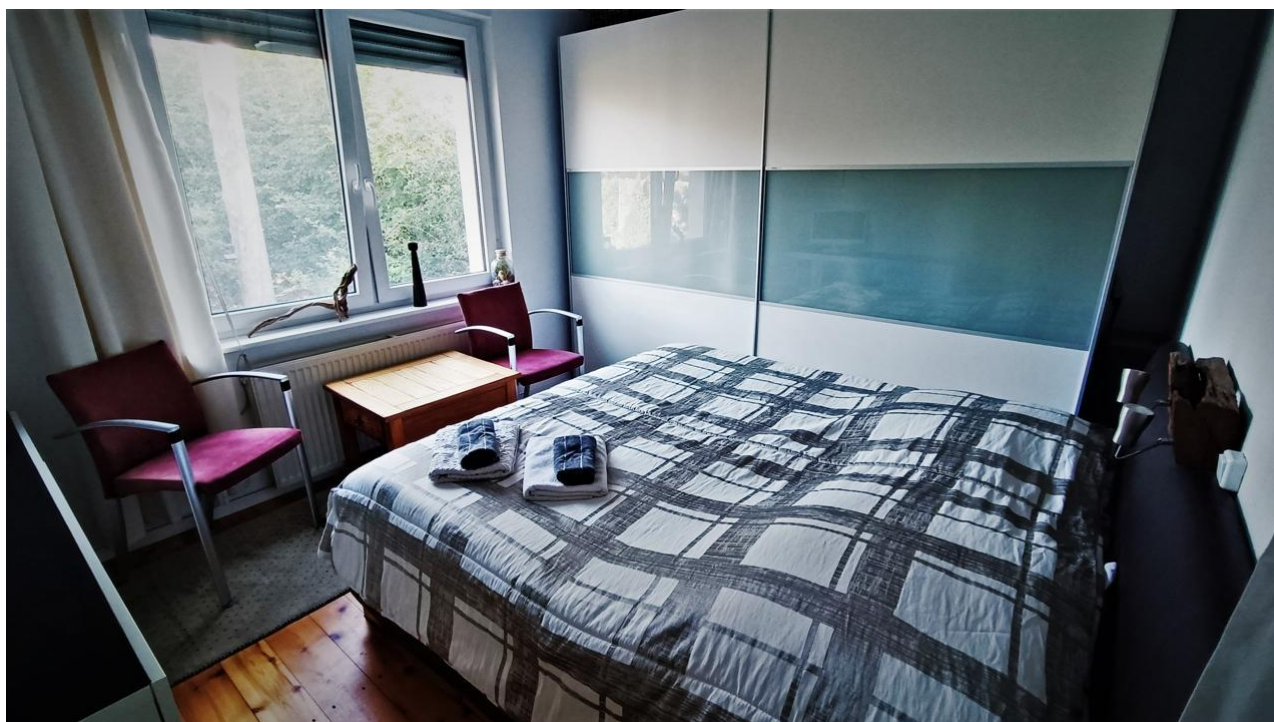
Wohnküche



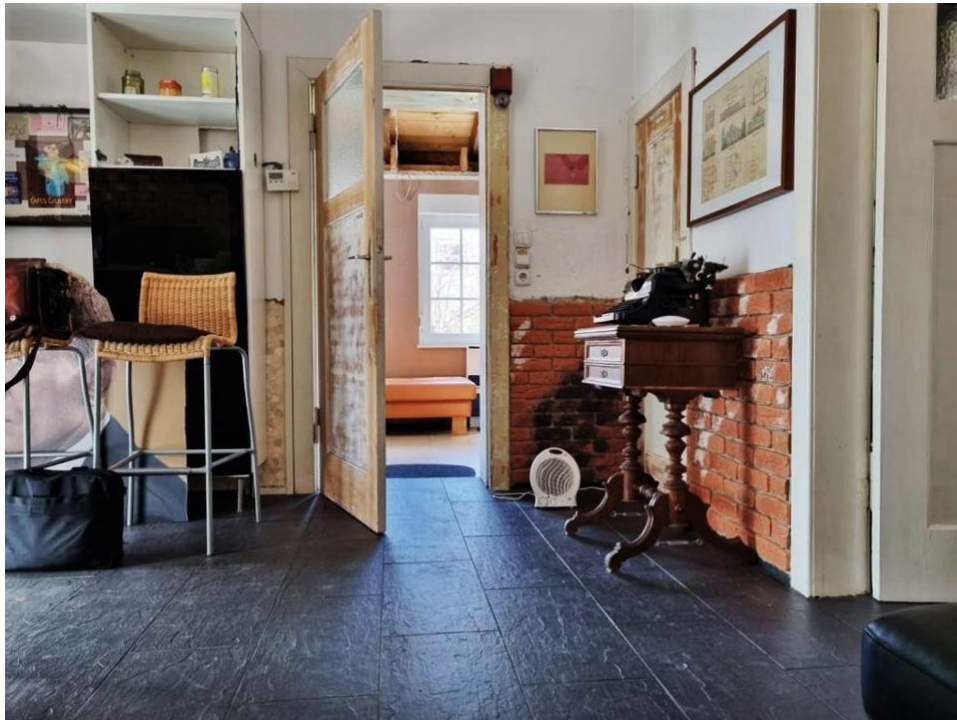
Bad



Wohnzimmer



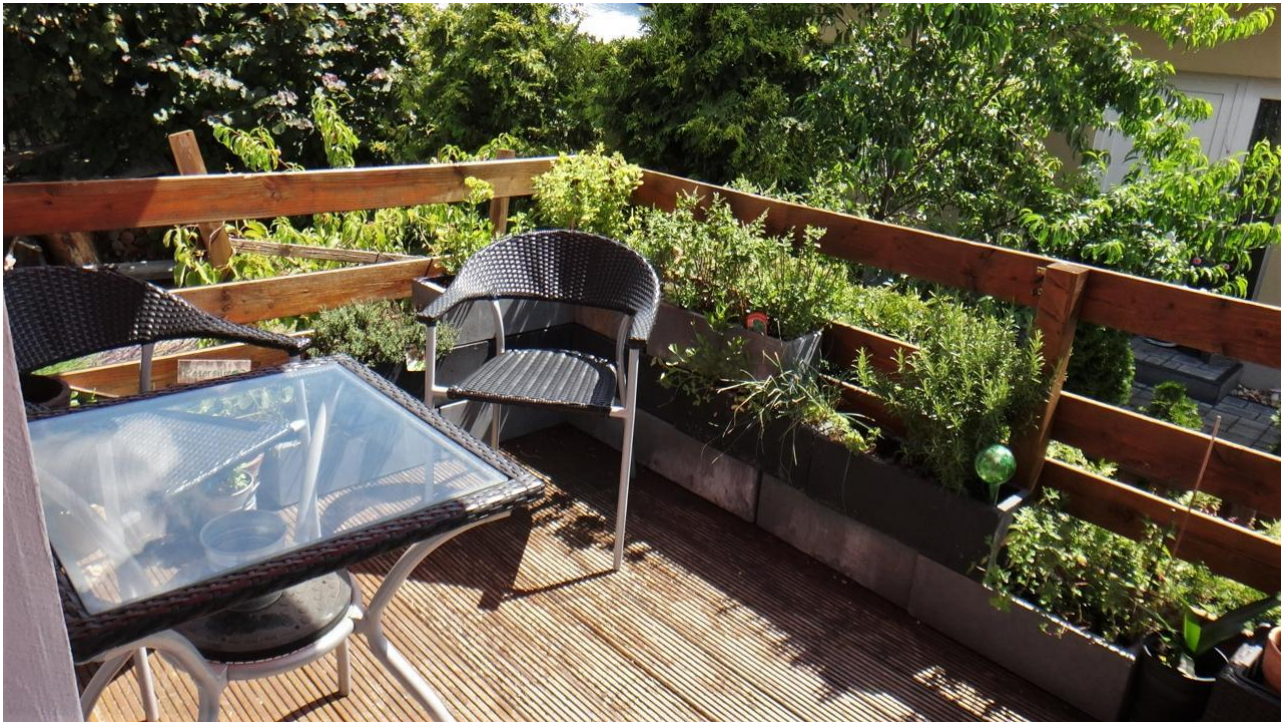
Schlafzimmer



Diele



Eingangsbereich



Südterrasse



Kamin



Sauna



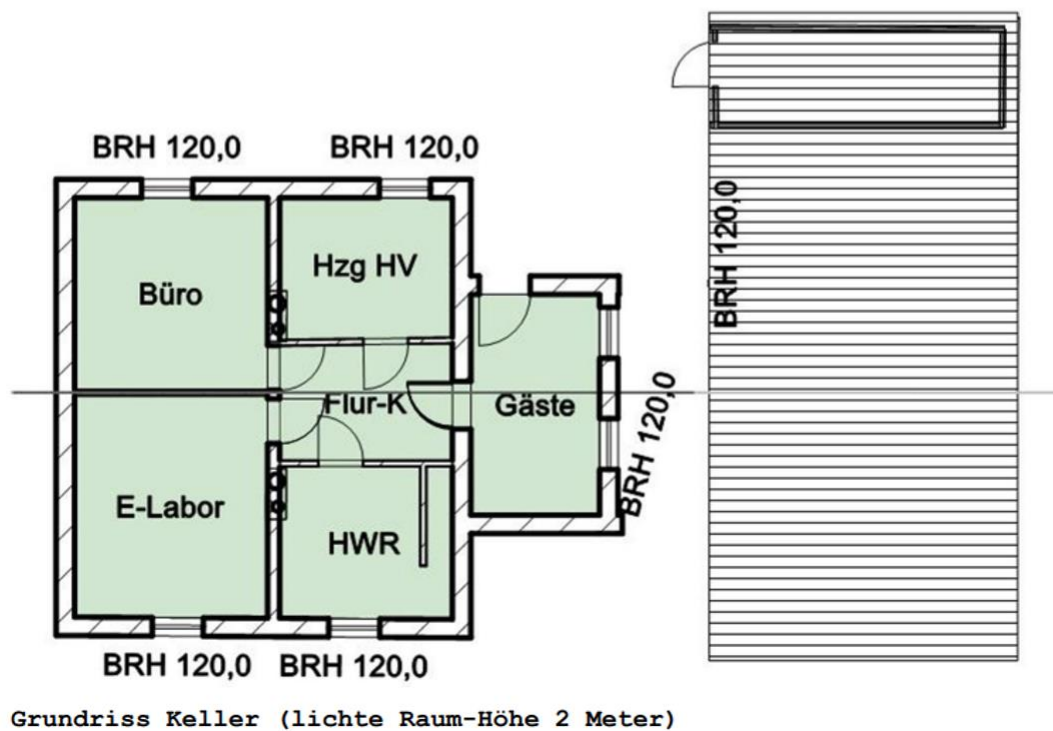
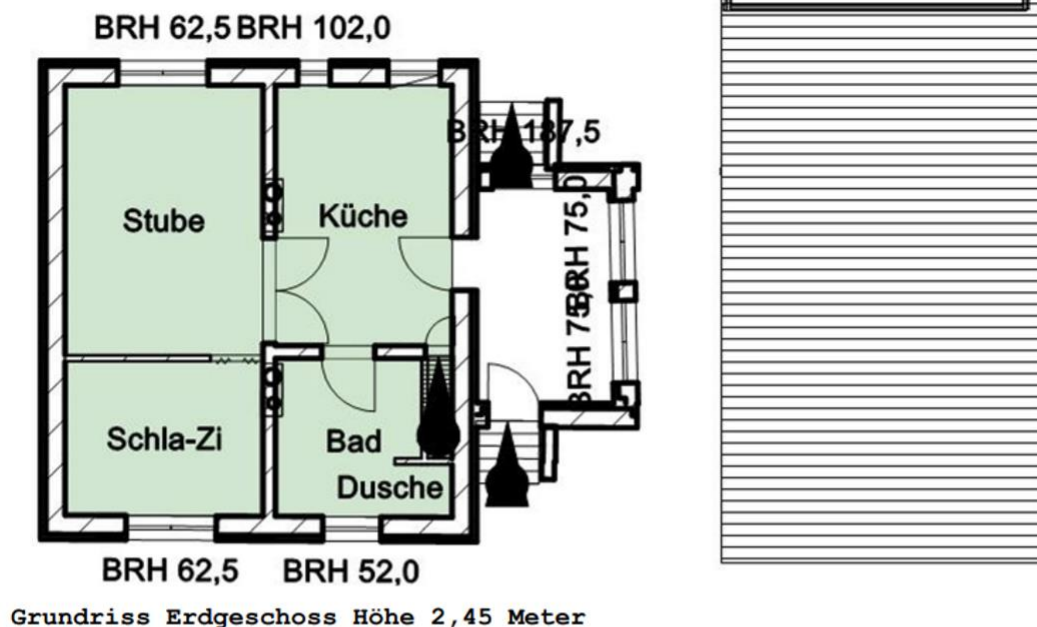
Garten



Pool



Terrasse mit Sauna



Grundriss