

Einfamilienhaus in Berlin

**Rarität! Haus mit Einliegerwohnung
fußläufig zum S Köpenick!**



Objekt-Nr. 6790#aGWeY7

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Denise Baumert
Telefon: 030 6519137
Mobil: 0170 7961799

12555 Berlin
Berlin

Baujahr	1924	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	513,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	162,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vorderes Teilstück

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Berlin Köpenick, in der Nähe des pulsierenden Forum Köpenick! Diese charmante Immobilie aus dem Jahre 1924 strahlt Geschichte und Charakter aus, kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten für ein komfortables Leben.

Betreten Sie durch den einladenden Windfang und finden Sie sich in einer großzügigen Wohndiele wieder, die den perfekten Rahmen für familiäre Begegnungen bietet. Die abgeschlossene Küche ist ideal für kulinarische Kreationen, während das Wohnzimmer mit seinem Zugang zum Wintergarten eine lichtdurchflutete Oase der Entspannung darstellt. Hier können Sie das ganze Jahr über die Schönheit des Gartens genießen, geschützt durch die Doppelverglasung und die Möglichkeit, den Raum zu heizen oder zu kühlen, je nach Jahreszeit.

Das Esszimmer bietet reichlich Platz für gesellige Zusammenkünfte, während das Gäste-WC im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort sorgt. Im ersten Stock erwarten Sie zwei gemütliche Zimmer und vier praktische Abstellkammern, sowie ein modernes Bad mit Dusche.

Das Dachgeschoss bietet Potenzial für weitere Gestaltungsmöglichkeiten und kann nach Ihren Vorstellungen ausgebaut werden, während das Souterrain mit einer separaten Einliegerwohnung Flexibilität für Gäste oder zusätzlichen Wohnraum bietet. Der Keller beherbergt nicht nur den Heizungsraum mit einer Vielzahl von Wärmepumpen für maximale Effizienz, sondern auch einen Hobbyraum und einen Wellnessbereich mit Sauna – perfekt für erholsame Stunden.

Die Garage mit angeschlossener Werkstatt bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch praktischen Zugang zum Haus über das Souterrain.

Mit insgesamt fünf Wärmepumpen, darunter Luftwasserwärmepumpen und ein Gartenhaus mit Klimagerät, ist dieses Haus nicht nur energetisch effizient, sondern bietet auch ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Geschichte auf Moderne trifft und Lebensqualität an erster Stelle steht.

Ausstattung

*Rollläden manuell in Küche, Esszimmer, und im Schlafzimmer im 1. OG

*Hebe Schiebe Element im Wohnzimmer mit Sicherheitsverglasung

*Kaminofen im Esszimmer

*Ofen im 1. OG

*Holzfenster: Erkerfenster Wohnzimmer, Erkerfenster Esszimmer und Diele

*restliche Fenster Kunststoff doppelt verglast

*Eingangstreppe mit Veranda und Eisentür

Deckenhöhe ca 3,10m

Stuckelemente

verschiedene Tapeten

Bodenbeläge Laminat, Fliesen, Teppich (Holzdielen unter den jetzigen Bodenbelägen)

Fenster ca. BJ2000

Wintergarten ca. 2000

Elektrik zu 50% erneuert ca. 2012

Wasserleitungen im gesamten Haus ca. 2002

Gas ca. 2002

Gastherme 2011

Einbau der Wärmepumpe ca. 2006

Gartenhaus ca. 2014

Dacheindeckung und Dachstuhlisanierung ca. 2000

Fassadenanstrich ca. 2002

Abdichtung des Kellers / Fundamentsanierung ca. 2000

Split Klimageräte von 2017

Photovoltaikanlage ohne Speicher

Kerndämmung von 2007

Wohnzimmer Esszimmer 2004 gemalert

Fassade erneuert 2000

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Tram 62 fußläufig 4 min richtung S Köpenick (eine Station zum Bahnhof)

Tram 63 Richtung Adlershof

fußläufig bis S Köpenick 10 min

TOP INFRASTRUKTUR

fußläufig erreichbar:

EDEKA

Grundschule

Forum Köpenick

Einkaufsstraße Bahnhofstraße

Ärztehaus

Restaurant Eicheneck

Restaurant Italiener

20 min Fahrzeit zum BER

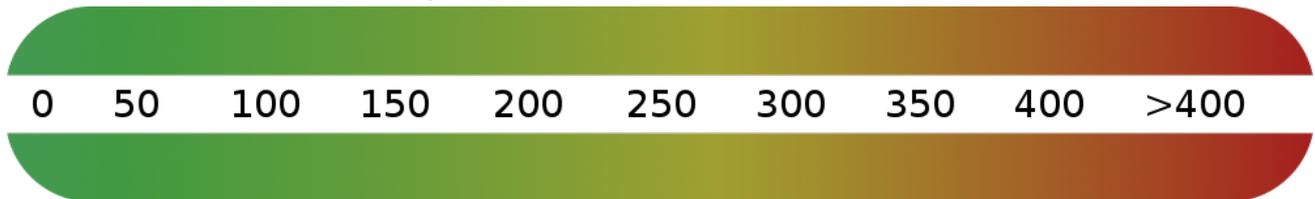
15 min zur Autobahn

Courtage

3,57%

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	165,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin



Erker



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Blick vom Gartenhaus

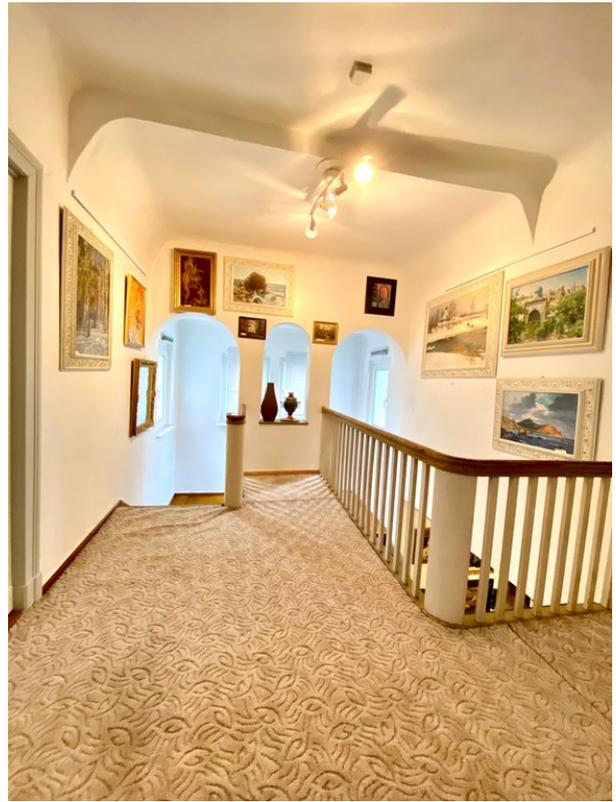


Schlafzimmer UG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Galerie



Raumreserve Spitzboden

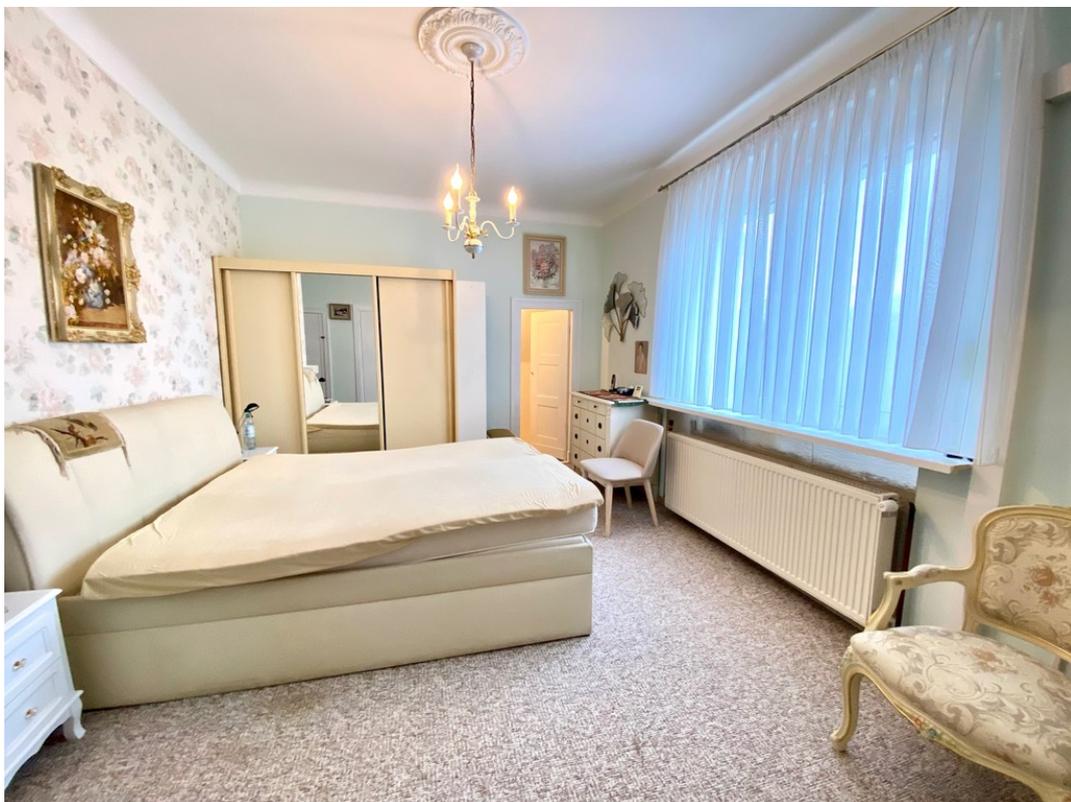
Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten

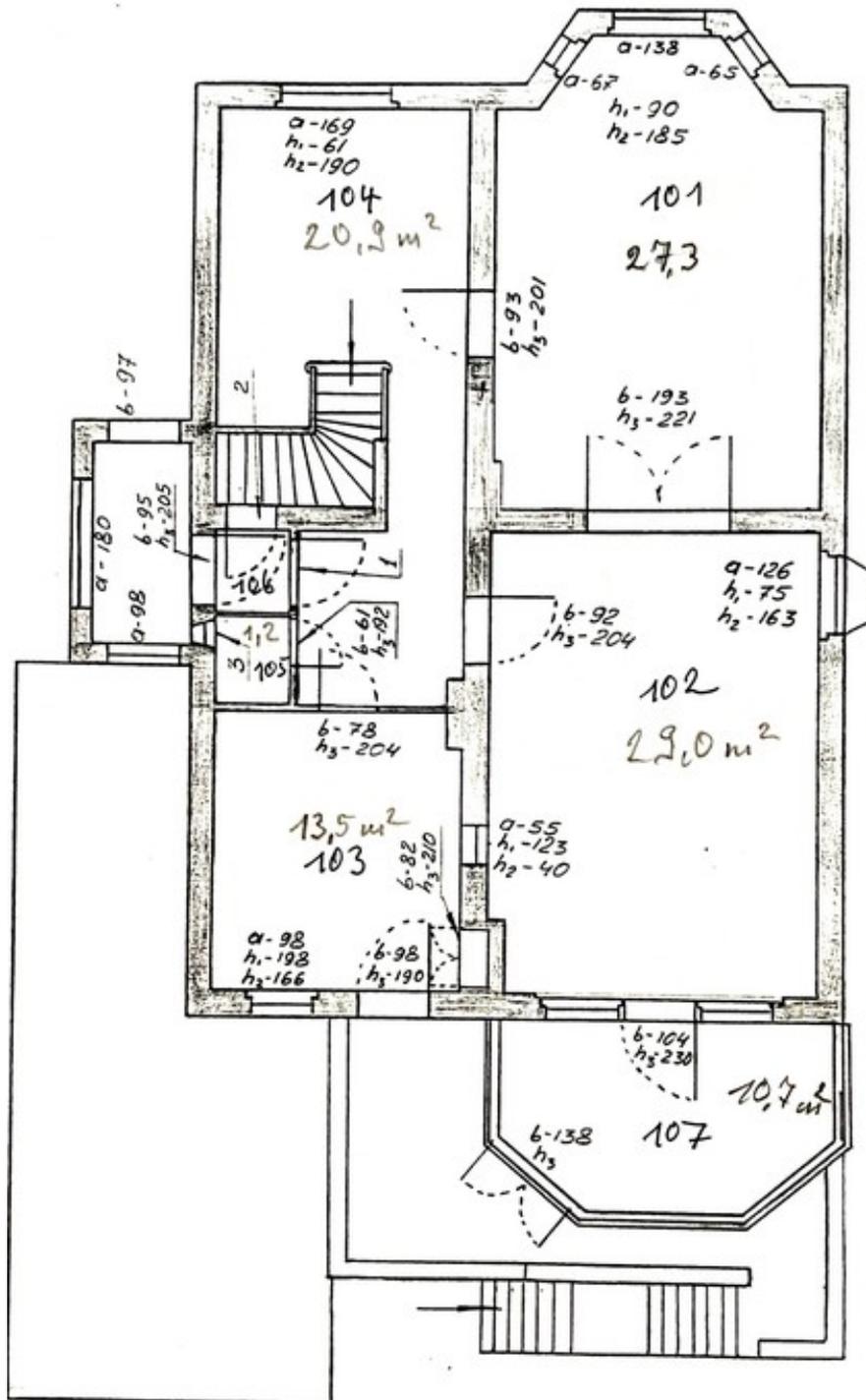


Hausansicht



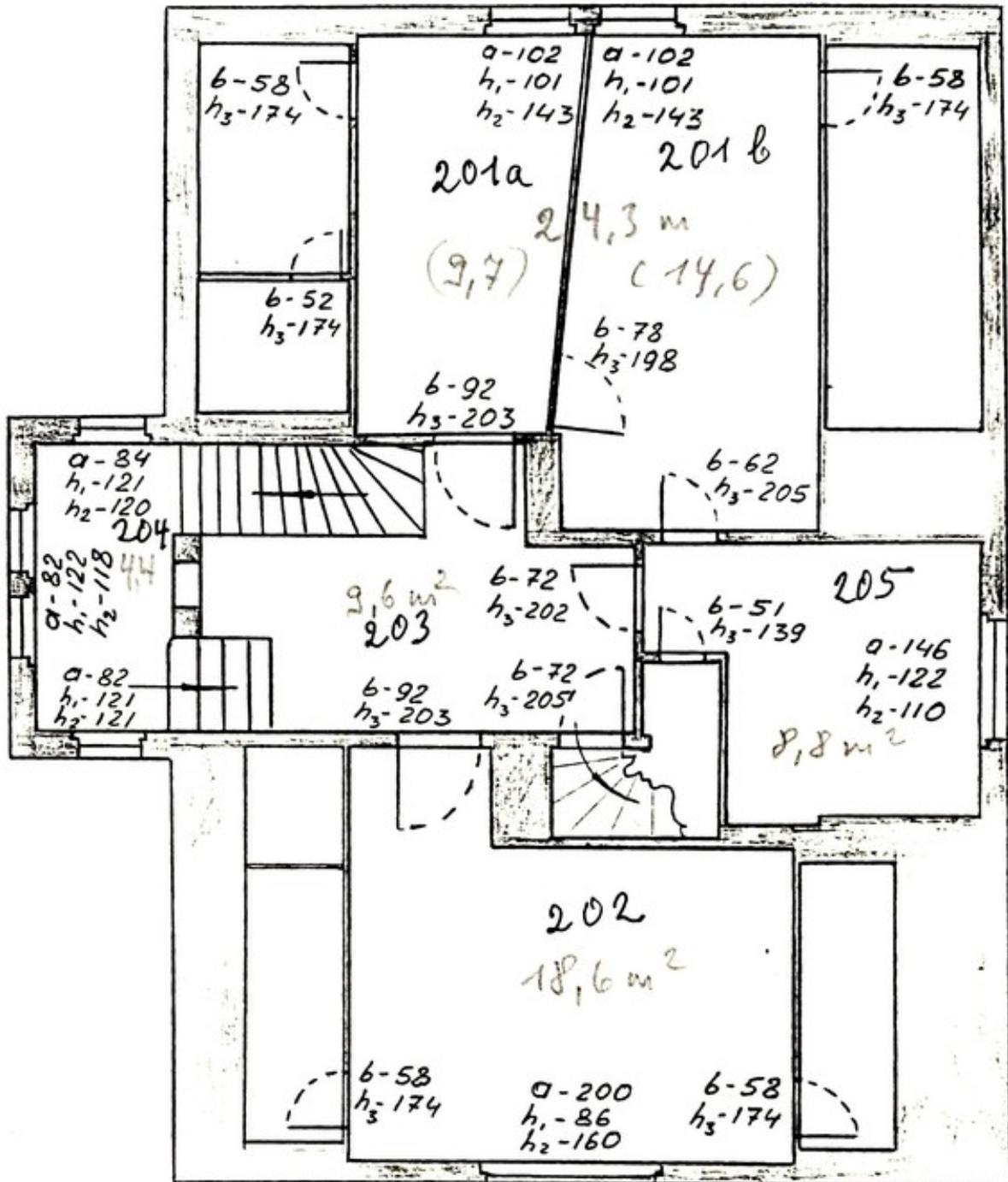
Empfang mit Treppe

Exposé - Grundrisse



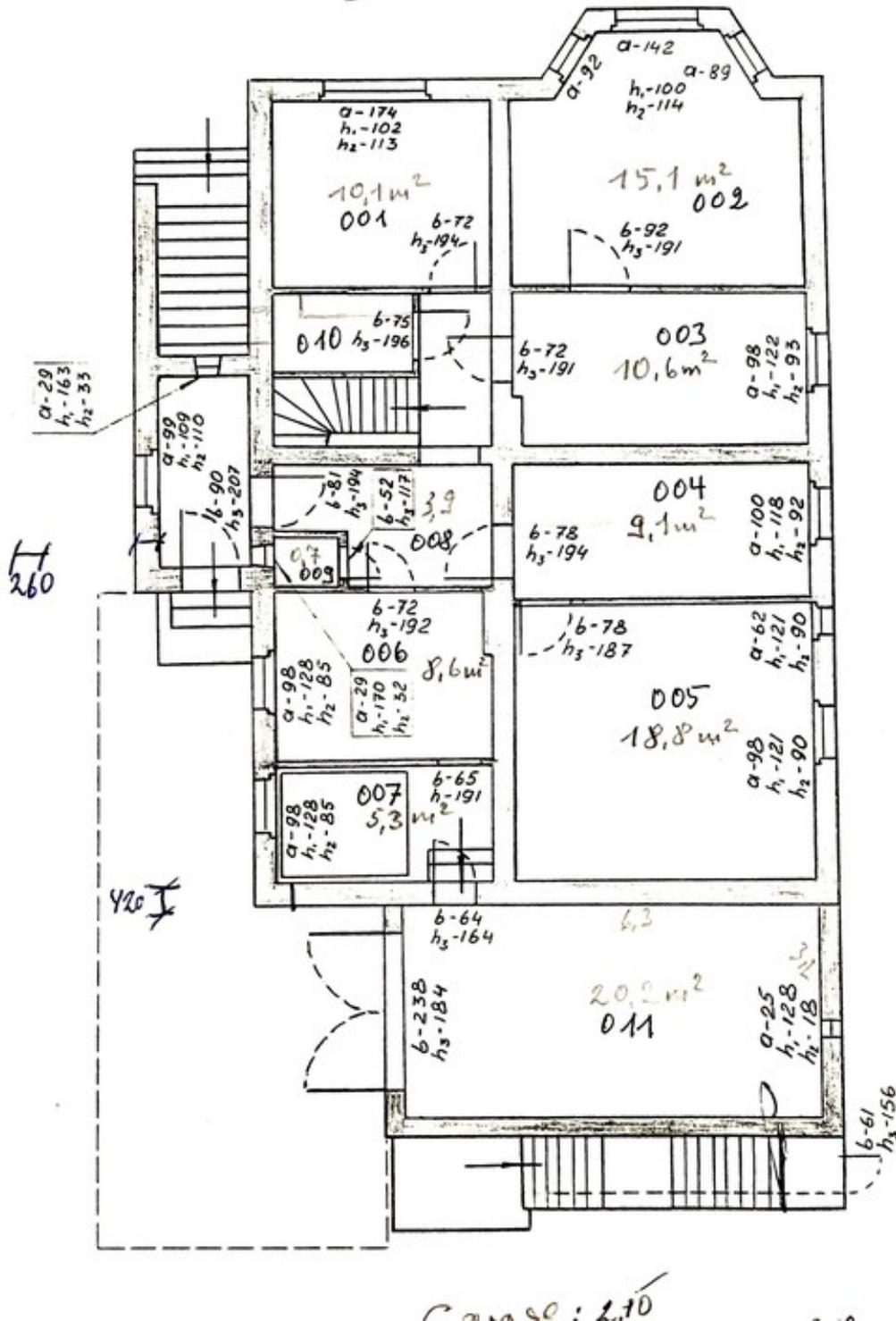
EG

Exposé - Grundrisse



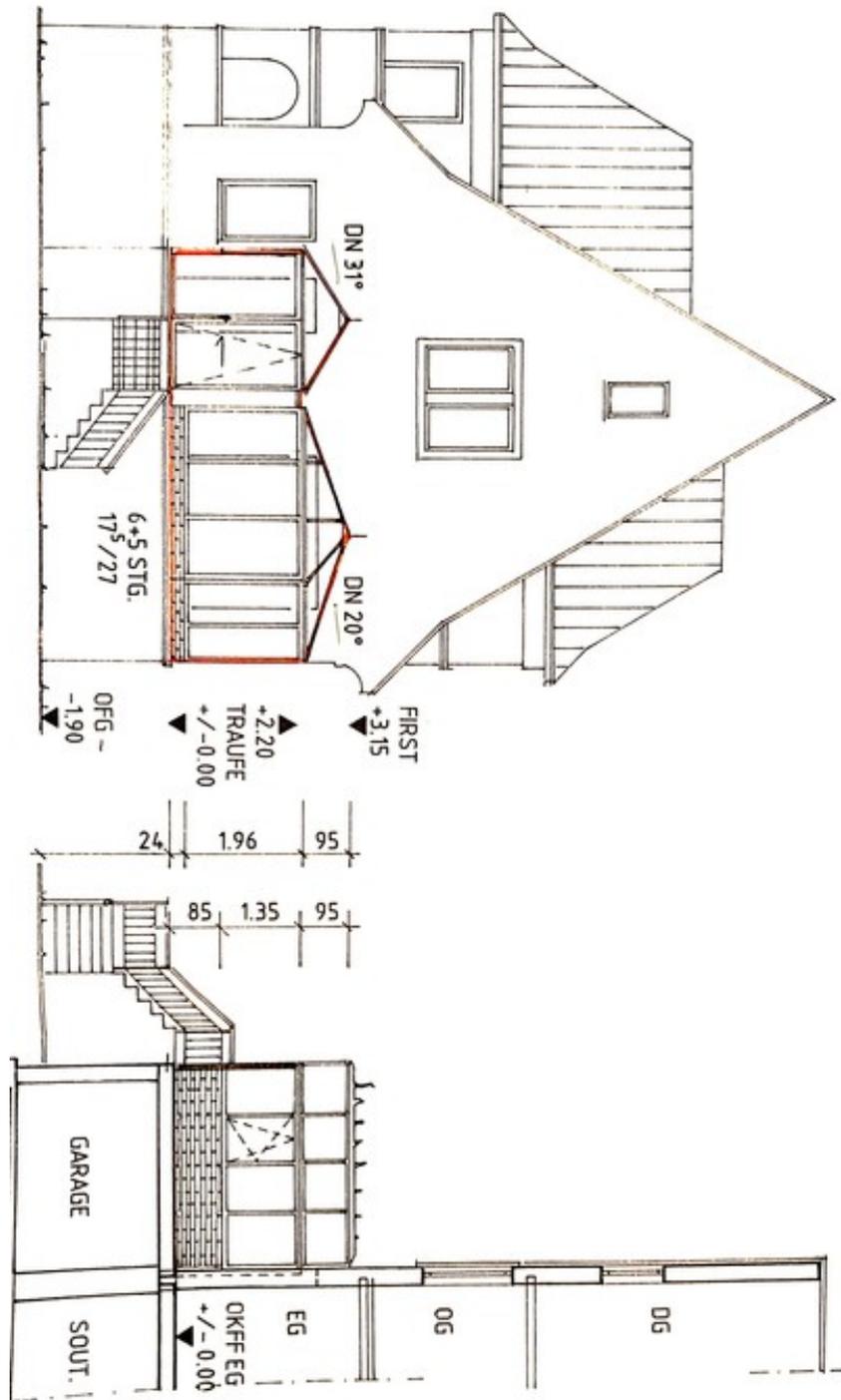
DG

Exposé - Grundrisse



UG

Exposé - Grundrisse



Ansichten