

VERKAUFT! Alt-Hohenschönhausen: ZFH mit Vollkeller auf 637 m2 Grst. direkt am Naturschutzgebiet

13053 Berlin

Details

ImmoNr	BAH24AFS49	Wohnfläche	180 m ²
Objektart	Haus	Nutzfläche	300 m ²
Objektyp	Zweifamilienhaus	Anzahl Zimmer	6
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	637 m ²
Außen-Provision	Ohne Käuferprovision	Baujahr	1935

Zustand	Modernisiert	wesentlicher	Erdgas leicht
Energieausweis	Bedarfsausweis	Energieträger	
Endenergieverbrauch	163,3 kWh/(m ² a)	Befeuerung	Gas
Energieausweis gültig bis	17.10.2034	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt.	1990	Balkon/Terrasse	Ja
Energieausweis		Kabel Sat TV	Ja
		Verfügbar ab (Text)	sofort
		Haustiere	Nein

Beschreibung

Diese Immobilie wird von ***Immobilien3***im Alleinauftrag angeboten.

Das im Jahre ca. 1937 in Massivbauweise mit Vollkeller errichtete Zweifamilienhaus wurde ab dem Jahr 1997 teil modernisiert. Das Wohnhaus erstreckt sich auf zwei ausgebaute Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erd- und Obergeschoss verfügt jeweils über 3 Zimmer, eine Loggia, Flur, eine Küche und ein gefliestes Duschbad mit WC, Handwaschbecken und Handtuchtrockner.

Das zentrale Treppenhaus gewährt den jeweiligen Zugang in die Wohnungen und in das Dachgeschoss. Den Vollkeller erreichen Sie ebenfalls über das Treppenhaus im Flur. Hier befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit den Anschlüssen für die Waschmaschine und Trockner, ein beheizbares, decken hoch gefliestes Wannenbad, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein beheizbarer Werkstattraum, ein Heizungsraum, ein Kaltlager sowie ein beheizbarer ausgebauter Partyraum für die familiäre Freizeitgestaltung. Der Partyraum verfügt über einen funktionstüchtigen Kachelofen, der eine zusätzliche Heizmöglichkeit darstellt. Über das Treppenhaus gelangen sie auch in das ausgebaute, beheizbare Dachgeschoss, das für Hobbys bzw. für die Freizeit genutzt werden kann, jedoch nicht zur Wohnfläche zählt.

Das Grundstück ist komplett eingefriedet, angelegt, gepflegt und teilweise von einer Hecke umzäunt. Auf dem Grundstück befindet sich eine massive Garage, ein massives Nebengelass mit mehreren Räumen für Abstellmöglichkeiten von Gartengeräten, Freizeitzubehör und Ähnliches, ein Gewächshaus und ein Holzschuppen. Eine überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Hinweis:

An das zu erwerbende Grundstück von insgesamt 637 m² grenzt eine Grünfläche mit einer Größe von 126,35 m². Diese kann vom Eigentümer, der Niederbarnimer Eisenbahn. Aktiengesellschaft, angemietet und zur weiteren Freizeitgestaltung genutzt werden. Der Mietzins beträgt derzeit (Stand 01.02.2024) monatlich 21,06 €. Die Anmietung ist nicht zwingend und kann auch zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen oder auch ausgeschlagen werden.

Derzeit befindet sich auf der angemieteten Fläche ein Holzschuppen, der nach Kauf auf den neuen Eigentümer übergeht.

Lage

Das Zweifamilienhaus mit Vollkeller befindet sich direkt am Naturschutzgebiet am Faulen See in ruhiger Lage. Es bietet sich Ihnen hier dieses schöne Haus mit einem großartigen Potenzial für Ihre Lebensplanung an. Alt-Hohenschönhausen liegt im Nordosten der Metropole Berlin und gehört zum Bezirk Weissensee. Das ruhige und bei Familien beliebte Wohngebiet ist sowohl von klassischen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das angrenzende Naturschutzgebiet am Faulen See gibt verschiedenen Vogelarten und seltenen Pflanzen eine Heimat und ermöglicht entspannende und erholsame Momente im Grünen. Auch das Landschaftsschutzgebiet Wartenberger Luch lädt mit ausgedehnten Grünflächen und schönen Jogging- und Radwegen zu Ausflügen ein. Verschiedene Badeseen mit Strandbädern und Bootsverleih in der Umgebung der hier zum Verkauf stehenden Immobilie versprechen in den Sommermonaten erfrischende Badefreuden. Kulturelle Anregungen gibt die renommierte Kunsthochschule Weißensee ebenso wie das Brecht-Haus, das mit interessanten Literaturveranstaltungen und Filmvorführungen aufwartet. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie.

Ausstattung Beschreibung

Das Zweifamilienhaus wird durch eine Gas-Zentralheizung erwärmt, welche sich im Keller des Wohnhauses befindet.

Folgende Modernisierungen wurden ab 1998 Jahren durchgeführt:

- Dach gedämmt
- Elektrik erneuert
- Wasserleitungen ausgetauscht
- Bäder saniert
- Fenster ausgetauscht
- umfassende Außenjalousien
- Küche modernisiert
- Dachgeschoss ausgebaut
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher
- Solar für die Warmwasserbereitung (2001)

Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss 2,76 Meter und im Obergeschoss 2,80 Meter. Die Wohnung im Erdgeschoss sowie die Wohnung im Obergeschoss verfügen über separaten Stromzähler und Kalt / Warmwasserzähler.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.08.2034 Endenergiebedarf 189,4 kWh/(m²*a).

Der Energiebedarf für Warmwasser ist darin enthalten.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Erschließung: Strom, Stadtwasser, Erdgas, Kanalisation und Telefon liegen im Haus.

Hauptenergieträger ist Erdgas.

Das EFH wird besenrein übergeben.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meinem Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Immobilien3.

Als Dipl. Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke; Mieten und Pachten (DIA), zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 stehe Ihnen beratend bei Ihrem Immobilienverkauf sowie für die Erstellung von gerichtsfesten Verkehrswertgutachten jederzeit zur Verfügung.

Ich suche dringend für meine vorgemerkten Kunden Eigentumswohnungen, Häuser und Grundstücke. Bitte rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir eine Mail:

info@immobilien3.de

Mobil: 0172.6067890

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Hausflur



EG Wohnzimmer



EG Kinderzimmer



EG Duschbad



Partykeller



Loggia



Dachgeschoss



Garage



Rückansicht



Wannenbad im Keller