



**Immobilien-Exposé**

**Selten zu finden: Faszinierend  
'lebendiges' EFH als REH (WEG) im  
Versatzbau am Tegeler Forst (verkauft)**

**Objekt-Nr.:**

**2459**

## Haus zum Kauf

in 13467 Berlin





## Details

**Wasch/Trockenraum****Gäste-WC**

Kaufpreis

**722.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**144 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**172 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**260 m<sup>2</sup>**

Baujahr

**2001**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche, Offene Küche**

Boden

**Fliesen, Laminat, Kunststoff**

## Beschreibung

Das im Jahr 2001 errichtete Einfamilienhaus als Reihenendhaus (WEG) im Versatzbau liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße von Hermsdorf. Entspanntes Parken des Zweit- oder Drittwagens direkt vorm Grundstück, im öffentlichen Raum, ist gegeben.

Die Attraktivität des Reihenendhauses zeichnet sich insbesondere durch die individuelle, geräumige, effiziente und lichtdurchflutete Bauweise aus.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche (Trennung möglich) und dem Zugang zur Terrasse ist Mittelpunkt der Immobilie. Über die sonnige Terrasse kommt man direkt in den übersichtlich und professionell gestalteten Gartenbereich.

Vom Erdgeschoss gelangt man über die Wendeltreppe in das Obergeschoss, wo weitere zwei Zimmer, eine offene Diele sowie ein Duschbad zur Verfügung stehen.

Im Dachgeschoss findet sich neben der Ankleide ein Zimmer mit Balkon, welcher durch seine erhabene Position einen grandiosen Blick über die Nachbarliegenschaften bis hin zum Tegeler Forst erlaubt. Das Masterbad mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschtisch rundet hier das gehobene Wohnen ab.

Im Untergeschoss ergänzen einige Abstellräume/ Kellerräume sowie ein Gästezimmer/



Homeoffice mit möglicher weiterer Nasszelle die durchdachte Funktionalität dieser Immobilie. Die Anliegerstraße ist befestigt und beleuchtet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stellen Ihnen gern dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bei einer Besichtigung vor.

Alle Maße, Raumaufteilungen und Quadratmeterangaben sind ca. - Angaben und können abweichen!

Neu für Immonet/ Immowelt-Suchkunden: Verschiedene 360°-Ansichten dieser Liegenschaft finden Sie auf unserer Website <https://www.wacker-immobilien.de>

Damit wir mit unserer Datenschutzerklärung der EU Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) gerecht werden, kontaktieren Sie uns bitte über unserer Homepage bezogen auf das jeweilige Objekt.

## **Ausstattung**

- EFH als REH in Versatzbauweise (Dreiersversatz), Massivbauweise und guter Ausstattung
- BJ. ca. 2001, Vollwärmeschutz, verputzte Fassade
- Satteldach mit roten Betondachstein eingedeckt
- UG/KG-EG-OG-DG
- Wohnfläche ca. 143,46 m<sup>2</sup> mit Untergeschoss/Keller und Flur
- Voll unterkellert
- Hauseingangstür Metall, weiß, mit Mehrpunktverriegelung und Wechselsprechanlage
- Innentüren: Türhöhe 2,11 m, Echtholzfunier in Buche
- Fenster aus Kunststoff mit Iso-Verglasung, weiß, teilweise bodentiefe Fenster
- Wendeltreppe, Metall/ Holz in Buche
- Fußböden im KG + EG mit Feinsteinzeug gefliest, im OG + DG mit Laminat
- offene Küche mit EBK in Weiß, Marke Mobilia, E-Geräte (Geschirrspüler, Induktionsherd, Kühlschrank) von Siemens, Fliesenboden
- Gas-Zentralheizung, Brennwerttherme Brötje, Warmwasserspeicher 120 l
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- EG mit Gäste-WC, gefliest
- OG mit Tageslichtbad, Dusche, Handwaschbecken, WC, gefliest
- DG mit Masterbad, Tageslicht, Eckbadewanne, 2 Handwaschbecken, Handtuchrockner, WC, Bidet, Dusche,
- Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse, Glasschiebetüren
- Hochterrasse, Südostausrichtung, Holzboden
- Schlafzimmer im DG mit Schrägen und verkleideten Balken + Balkon, ca. 3,65 m<sup>2</sup>

- Ankleideraum im DG, Heizungsraum/ Stauraum
- Weitblick aus dem OG und DG in die benachbarten Gärten
- ca. 15 Gehminuten zum S-Bahnhof Hermsdorf mit Anschluss an die S 1
- Gartenhaus, ca. 9 m<sup>2</sup>
- 1 individueller PKW-Stellplatz auf dem Grundstück (nicht in Teilungserklärung als solcher deklariert)
- verschiedene Sitz-/Entspannungsmöglichkeiten im angelegten Garten
- pflegeleichter Garten mit Rasen, Hochbeeten, Bäumchen und Sträuchern, Hecken
- Einfriedung nach vorn mit Stabmattengitter, ca. 8 m Front, zu den Nachbarn mit Hecken und hochwertigem Sichtschutz (WPC)
- erschlossen mit Trinkwasser, Abwasser, Erdgas, Telekom, Strom, SAT-Anschluss
- Anliegerstraße betonierte mit Gehweg und Straßenbeleuchtung

## Sonstiges

Baujahr: 2001

Energiekennwert: 161,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: E

Hinweise : Der Objektverkauf erfolgt im Auftrag der Objekteigentümer – KÄUFERPROVISIONSFREI !

\*Als Mieter/ Pächter/ Käufer zahlen Sie bei Immobilienangeboten mit einer "provisionsfrei"-, "käuferprovisionsfrei-", oder "fehlenden" Kennzeichnung an uns keine Maklerprovision, ausgenommen sind ggf. Provisions- und/ oder Honorarzahungen des Vermieters/ Verpächters/ Verkäufers!

Das betreffende Objekt wird von uns auf der Basis eines qualifizierten Exklusivauftrages angeboten! Sollten Sie selbiges Objekt anderweitig angeboten bekommen, so sind diese Angebote nicht oder nicht mehr autorisiert, alternativ so genannte "Trittbrettfahrer" und/ oder "Küchenschmanker". Gemeinschaftsgeschäfte mit Kollegen werden von uns deutlich als solche kenntlich gemacht.

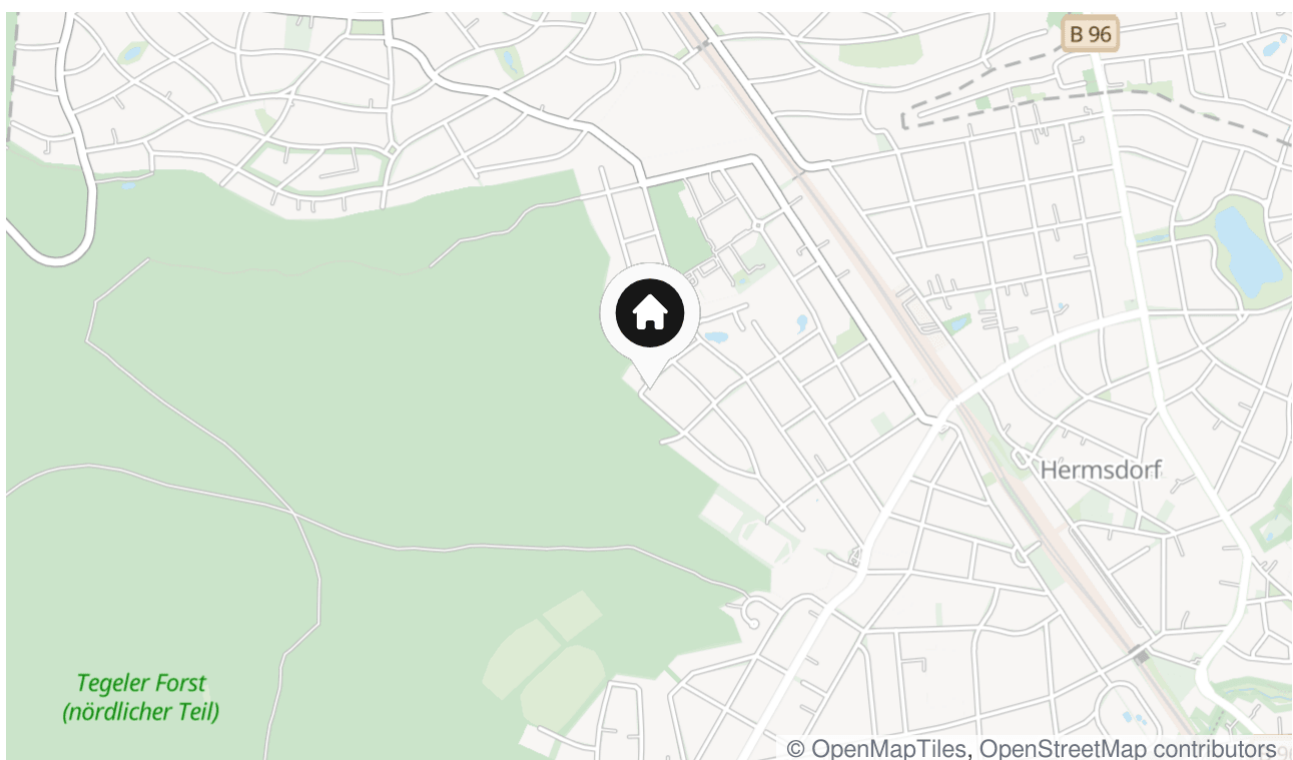


BESICHTIGUNG: Eine diskrete, straßenseitige Außenbesichtigung kann von Ihnen vorgenommen werden. Eine Grundstücks-/ Hausbegehung stimmen Sie bitte zwingend mit unserem Büro ab. Treffpunkt hierfür ist die straßenseitige Grundstücksgrenze.  
Da die Immobilie sich noch in Bewirtschaftung befindet sind Störungen und Kontaktversuche vor Ort (klingeln etc.) nicht erwünscht!

## Lage & Umgebung

Klosterheider Weg 38 a, 13467 Berlin

Der Berliner Ortsteil Hermsdorf liegt im zentralen Norden von Reinickendorf und grenzt an Frohnau sowie an Glienicke/ Nordbahn. Hermsdorf ist ein gemächlicher und geschätzter Stadtteil und zählt zu den gefragtesten und reizvollsten Wohngebieten Berlins. Geprägt in seiner gewachsenen Struktur von Einfamilien- und niedrigen Mehrfamilienhäusern ist der Ortsteil umgeben von Wasser, Wiesen und Wald. Hier verbindet sich eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung mit Natur und hohem Freizeitwert. Die populäre "Heinsestraße" bietet ein reichhaltiges, anspruchsvolles Einzelhandelsangebot und darüber hinaus finden sich zahlreiche Supermärkte, Discounter sowie Restaurants und Schulen aller Leistungsstufen. Zudem eröffnen sich hier allerlei Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im nahen Umfeld. Die schnelle Anbindung an die Autobahn A 100 und A111, Anschlussstelle "Waidmannsluster Damm/Hermsdorfer Damm" gewährleistet die Erreichbarkeit des Zentrums in ca. 30 Minuten und des Flughafens Tegel in ca. 15 Minuten mit dem Auto. Am S-Bahnhof Hermsdorf halten die Züge der S-Bahnlinie S1. Die Buslinie 125 bietet Verbindung zum U-Bahnhof Alt-Tegel mit der Linie U6, weiteren Buslinien und dem S-Bahnhof Tegel mit der Linie S25. Die Buslinie 120 bietet direkte Verbindung zum Berliner Hauptbahnhof und der "Kiez Bus" 326 verkehrt vom S-Bahnhof Hermsdorf in das sonst nicht angeschlossene Wohngebiet östlich des Waldsees. Über die B96 gelangt man außerdem schnell nach Norden in die umliegenden Erholungsgebiete.





## Energieausweis

Endenergieverbrauch

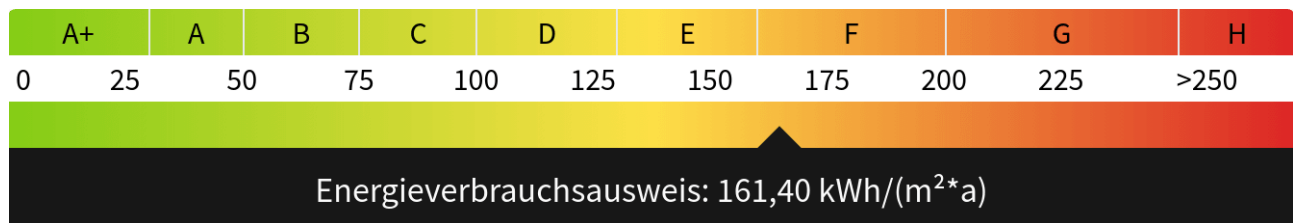
**161,4**

Heizungsart

**Zentralheizung, Fußbodenheizung**

Gültig bis

**05.05.2030**







Blick vom Garten aus



Straßenansicht der Liegenschaft



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Ein Platz an der Sonne



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick über die Anlieger



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Einbauküche offen



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Schlaf- bzw Gästezimmer im DG



Masterbad im DG



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT, 2017

Innentreppe



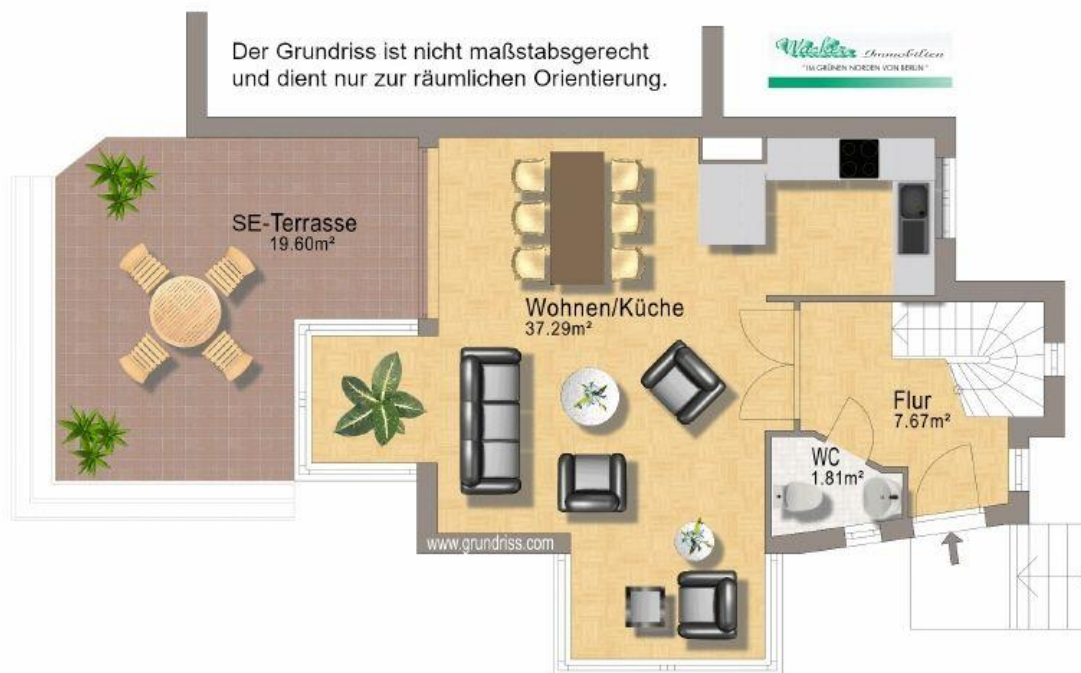
© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT, 2017

Duschbad im OG



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Hochterrasse



## Erdgeschoss

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisssskizze Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.



## 1. Obergeschoss

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisskizze Obergeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.



## Kellergeschoss

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisskizze Kellergeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.



## Dachgeschoss

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

### Grundrisssskizze Dachgeschoss



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

### Grundrisssskizze Untergeschoss 3-D-Ansicht





© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

### Grundrisssskizze Erdgeschoss 3-D-Ansicht



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

### Grundrisssskizze Obergeschoss 3-D-Ansicht



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisskizze Dachgeschoss 3-D-Ansicht



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin". Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick vom Garten auf das Objekt



## Kontakt

### **Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin"**

Berliner Straße 218 - 220

16515 Oranienburg

Telefon: +49 3301 591111

E-Mail: [info@wacker-immobilien.de](mailto:info@wacker-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Ing.(FH) Dirk Wacker

### **Impressum**

[www.wacker-immobilien.de/impressum/](http://www.wacker-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wacker-immobilien.de](http://www.wacker-immobilien.de)

