



Haus in Berlin kaufen
Villa mit Innenpool und guter Energieeffizienzklasse

Wohnfläche
281 m²

Zimmer
4

Grundstücksfläche
807 m²

Kaufpreis
999.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	999.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Kaufpreis qm	3.555,16

Ausstattung

Bad	Wanne
Heizung	Zentral, Fussboden
Gäste-WC	Ja
Gartennutzung	Ja
Offener Kamin	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich
Bauweise	Massiv

Flächen

Wohnfläche	281 m ²
Nutzfläche	22 m ²
Grundstücksfläche	807 m ²
Fläche Balkon/Terrasse	30
Anzahl Zimmer	4.0
Anzahl seperate WC	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	2004
Zustand	-

Sonstiges

Objektnummer	026104BE
Objekt-ID	FIO-10516801730
Anbieter-ID	644400
Objekttyp	Villa

Objektbeschreibung

Mit einer Wohnfläche von 211m² sowie weiteren 70 m² im Souterrain (Nutzfläche) bietet ihr zukünftiges Zuhause reichlich Platz für komfortables Wohnen. Die Villa mit Swimmingpool neben dem Wohnzimmer wurde mit viel Liebe zum Detail und im mediterranen Stil eingerichtet. Hier können Sie den Urlaub gern mal in den eigenen vier Wänden verbringen! Das große Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse wird gern auch gehobenen Ansprüchen gerecht.

Die Villa selbst besitzt klassischen Charme und modernen Komfort. Sie besticht durch ihre großzügigen Raumverhältnisse, hohen Decken und die Verwendung hochwertiger Materialien. Die Wohnfläche erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder auch zwei. Denn es gibt im Souterrain eine Einliegerwohnung. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen offenen Blick auf den umliegenden Garten. Eine moderne Küche mit hochwertigen Geräten und eine geräumige Badezimmersausstattung ergänzen das gemütliche Interieur.

Das Grundstück ist großzügig bemessen und bietet viel Privatsphäre. Es ist von einer gepflegten Nachbarschaft umgeben und verfügt über einen schönen Vorgarten. Mit einer gut angelegten Terrasse bietet er den idealen Raum für gesellige Zusammenkünfte im Freien, Grillabende oder einfach nur zum Entspannen. Ein Gartenpavillon lädt zum Verweilen ein. Zudem gibt es ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartenutensilien oder Hobbyprojekte bietet. Mit 81,5 kWh/(m²a) gute Energieeffizienzklasse!

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- hochwertige Einbauküche
- inhouse Swimmingpool
- ca 70m² Nutzfläche im Souterrain ist Einliegerwhg

- engobierte Dachziegel
- Gartenhaus
- Rollläden

Das bietet Ihre Luxusvilla:

Erdgeschoss

- + großzügige Diele mit Zugang zum Wohnzimmer, zum Pool und zu den anderen Etagen
- + ca. 55m² großes Wohnzimmer mit offener Küche und hochwertigen Einbaumöbeln
- + innenliegender, beheizter Swimmingpool, 5mx4m, 1,40m tief
- + Gäste-WC
- + Kamin
- + Zugang zur großen, überdachten Terrasse
- + Fußboden gefliest, Fußbodenheizung

Obergeschoss

- + Schlafzimmer 1 mit begehbarem Kleiderschrank, 30,55 m²
- + Schlafzimmer 2 mit 37,4 m²
- + beide Räume sind teilbar, max 4 Zimmer im OG möglich
- + Dusch- und Wannenbad, gefliest, 17,5 m²
- + Boden Teppich und Fliesen, Fußbodenheizung

Souterrain

- + Einliegerwohnung mit Wohn- Schlafrum
- + Wirtschaftsraum
- + Badezimmer mit Dusche
- + Flur
- + gesamt ca. 70m²

- + alle Fenster des Hauses mit elektrischen Außenjalousien

Es befindet sich aktuell kein Carport oder Stellplatz auf dem Grundstück, es ist aber möglich beides zu realisieren.

Garten

- + Gartenpavillon und ca. 22m² Gartenhaus
- + gepflegter Garten
- + Brunnenwasser für den Garten sowie Bewässerungsanlage
- + Mähroboter

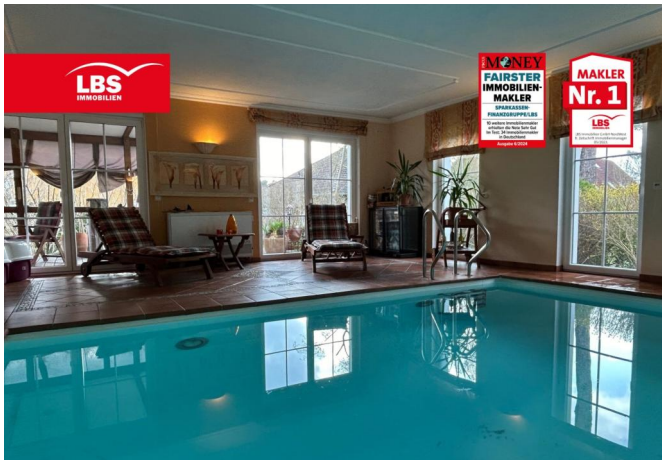
sonstige Angaben

Benötigen Sie beim VERKAUF Ihrer alten Immobilie Unterstützung. Sprechen Sie uns gern an. Wir helfen Ihnen mit unseren spezialisierten Immobilienberatern und unserem bundesweiten Netzwerk. Auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung sind Sie bei uns richtig!

Die Angaben zum Objekt erfolgen auf Basis der Information der Verkäufer. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



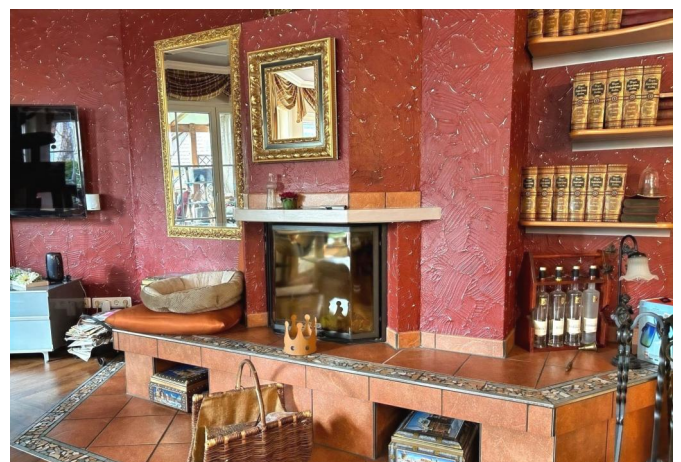
indoor pool



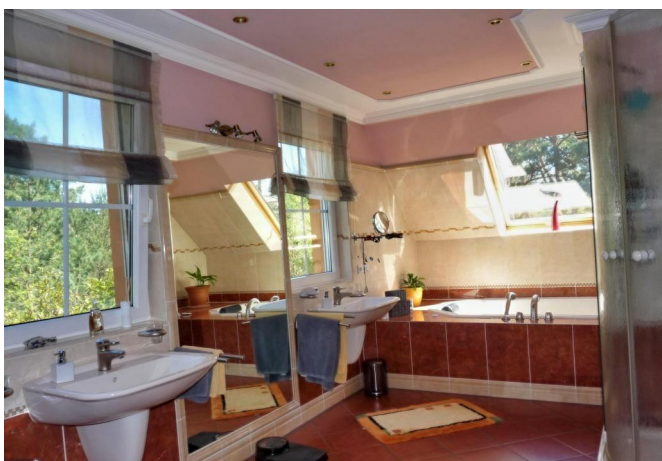
Wohnzimmer



Küche im Landhausstil



beheizter Kamin im Winter



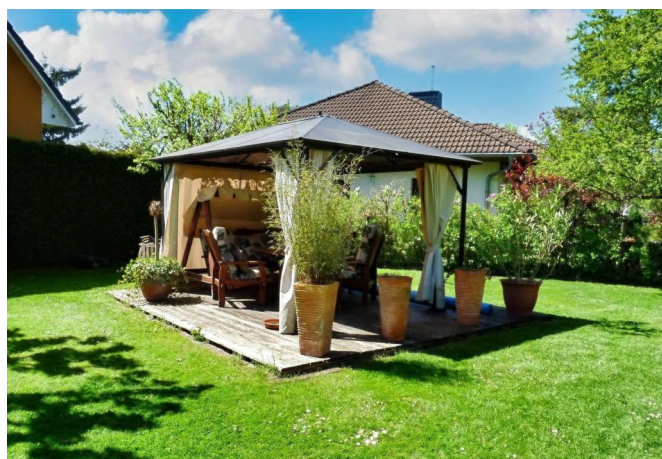
Badezimmer



Zweite Wohnung im Souterrain



Große überdachte Terrasse



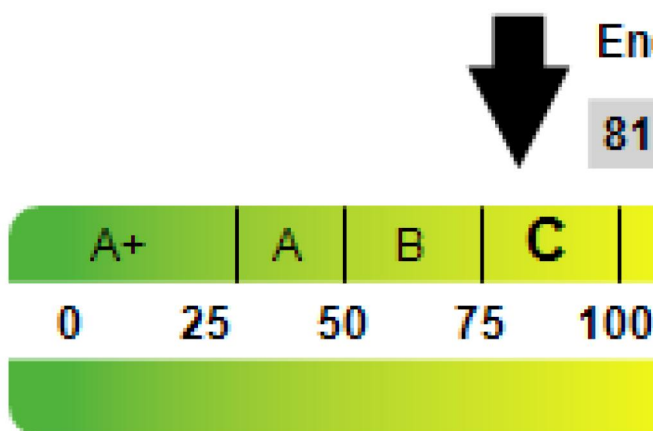
Gartenpavillon



Aussenansichten



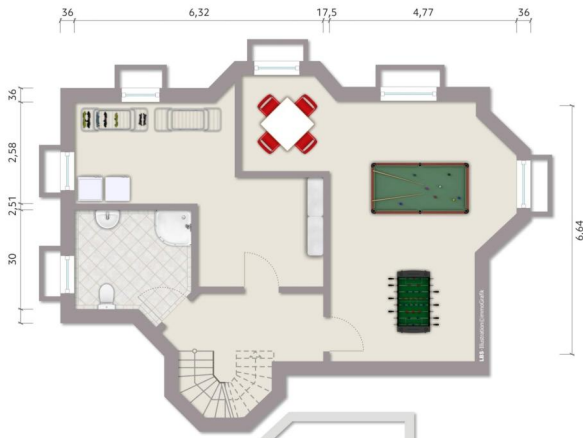
Grundriss Erdgeschoss



Kennwert Energieausweis



Grundriss Dachgeschoss



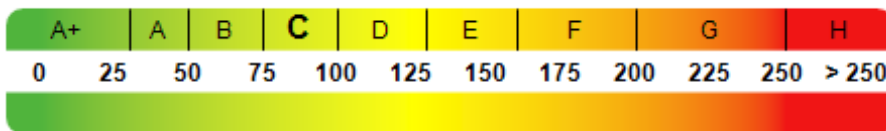
Grundriss Souterrain



Aussenansichten

Energiepass

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
81,5 kWh/(m²a)



Gültig bis	21.06.2033
Endenergiebedarf	81,50
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Die zum Verkauf stehende Villa befindet sich in einer idyllischen Wohngegend von Köpenick - dem beliebten Müggelheim. Köpenick und insbesondere Müggelheim zeichnet sich durch seine grüne und wasserreiche Umgebung und die Nähe zur Natur aus, während gleichzeitig eine gute Anbindung an das Stadtzentrum gewährleistet ist. Die direkte Umgebung ist von gepflegten Gärten und viel Grün geprägt, was eine angenehme und idyllische Atmosphäre schafft. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber, da sie in unmittelbarer Nähe des Müggelsees liegt, dem größten See Berlins. Hier können Sie Wassersportarten wie Segeln, Kanufahren und Schwimmen genießen oder einfach die Ruhe am Ufer des Sees genießen. Der nahegelegene Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischer Versorgung. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet, mit nahegelegenen Bus Station, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile Berlins ermöglicht.

Ihr Ansprechpartner

Daniela Garmshausen

Telefon: 030 343541928

E-Mail: daniela.garmshausen@beratung.lbs-nw.de

