

Einfamilienhaus in Berlin

Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Lage, 3 Gehminuten bis zum S Bahnhof



Objekt-Nr. 7038#aGWeY7

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

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

12555 Berlin
Berlin

Baujahr	1935	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	448,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	107,91 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 1935

Grundstücksgröße: ca.448 m²

Wohnfläche: ca.107,91 m²

Geschosse: 2 Vollgeschosse

Dach: Walmdach

Keller: Ja

Wintergarten: Ja

Garage: Ja

Dachboden: Ausbaufähig (Stehhöhe)

Objektbeschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1935, befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Köpenick und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist nur zwei Gehminuten entfernt.

Seit 1992 wurde das Haus kontinuierlich saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2010 wurde eine Einblasdämmung in das Mauerwerk durchgeführt, die für Wärmedämmung sorgt. Die Fassade ist mit Rauputz versehen.

Aufteilung des Hauses

Erdgeschoss:

Flur: Einladender Eingangsbereich

Wohnzimmer mit Essbereich: Großzügiger, offener Raum mit viel Tageslicht

Küche: Abgeschlossen, mit direktem Zugang zum Essbereich

Raumhöhe: 2,60 Meter

Obergeschoss:

Zimmer: 2,5 Zimmer, davon eines als Durchgangszimmer nutzbar

Raumhöhe: 2,60 Meter

Keller:

Drei Räume, darunter:

Waschküche: Standort der Heizungsanlage des Hauses, praktisch und geräumig

Toilette mit Waschbecken: Zusätzlicher Komfort

Vorrats-/Stauraum: Viel Platz für Lagerung

Bodenbelag: Estrichboden

Deckenhöhe: Niedriger als in den oberen Geschossen

Ausstattung und Besonderheiten

Heizung: Gastherme, 2019 erneuert, regelmäßig gewartet für effiziente Beheizung

Solaranlage: Zur Brauchwassererwärmung auf dem Dach installiert

Trocknungssystem im Keller: Eingebaut 2014, letzte Nachmessung und Prüfung der Anlage 2024

Rollläden: Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und im Flur des Obergeschosses, manuelle Rollläden in den übrigen Räumen des Obergeschosses (außer Badezimmer)

Wintergarten: Etwa 2003 angebaut, beheizbar und bietet zusätzlichen Wohnraum

Bodenbeläge: Teppichboden, Holzdielen und Fliesen

Innentüren: Hochwertige Echtholztüren, teilweise mit Glasausschnitt

Hauseingangstür: Außen Holz, innen Kunststoff mit Granitrahmen (Sicherheitseingangstür)

Satellitenanlage: Auf dem Dach installiert

Außenbereich

Das Einzelgrundstück ist ca.448 m² groß und bietet genügend Platz für Garten- und Freizeitaktivitäten. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Köpenick, in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Seitenstraße. Der nächste S-Bahnhof ist in nur zwei Gehminuten zu erreichen, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen, aber verkehrsgünstigen Lage suchen. Die Immobilie bietet durch den ausbaufähigen Dachboden und den großzügigen Wintergarten viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt äußerst vorteilhaft in einem aufstrebenden Wohngebiet im Stadtteil Köpenick, Berlin. Diese Lage verbindet urbanes Wohnen mit naturnahen Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinien 61 und 63 sowie die Buslinie 165, die eine schnelle Verbindung in andere Stadtteile und ins Zentrum ermöglichen. Der S-Bahnhof Spindlersfeld, an dem die S47 verkehrt, ist nur zwei Gehminuten entfernt und bietet

eine zügige Verbindung ins Berliner Stadtzentrum. Für Pendler und Bewohner, die auf eine gute Anbindung angewiesen sind, ist diese Lage besonders attraktiv.

Bildungs- und Freizeiteinrichtungen: Für Familien mit Kindern bietet die Lage zahlreiche Vorteile. Eine Kita ist in nur fünf Minuten fußläufig erreichbar, und auch ein Gymnasium befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste Grundschule ist etwa 20 Minuten zu Fuß entfernt. Ein besonderes Highlight ist der Weg zur Altstadt Köpenick, der ebenfalls etwa 20 Minuten zu Fuß beträgt und idyllisch entlang der Spree führt.

Für Freizeitaktivitäten ist die Lage kaum zu übertreffen. In etwa 20 Minuten erreichen Sie zu Fuß das Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ), eines der größten Jugend- und Freizeitzentren Europas. Die Müggelberge, Berlins höchster natürlicher Punkt, sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 40 Minuten erreichbar und bieten zahlreiche Wander- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur: Das nahegelegene Forum Köpenick, ein großes Einkaufszentrum, bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés, die das tägliche Leben bereichern und eine bequeme Versorgung garantieren. Die Umgebung der Gloriastraße 6a zeichnet sich durch ein lebhaftes und attraktives Wohnumfeld aus, das gleichzeitig eine hohe Lebensqualität bietet.

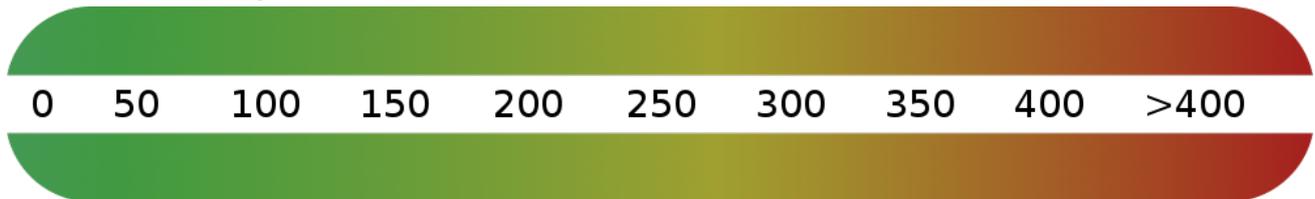
Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort, naturnahem Wohnen und einer Vielzahl von Freizeit- und Bildungseinrichtungen, die alle fußläufig oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Courtage

3,57%

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,80 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Wohnzimmer



Keller

Exposé - Galerie



Wintergarten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro Obergeschoss

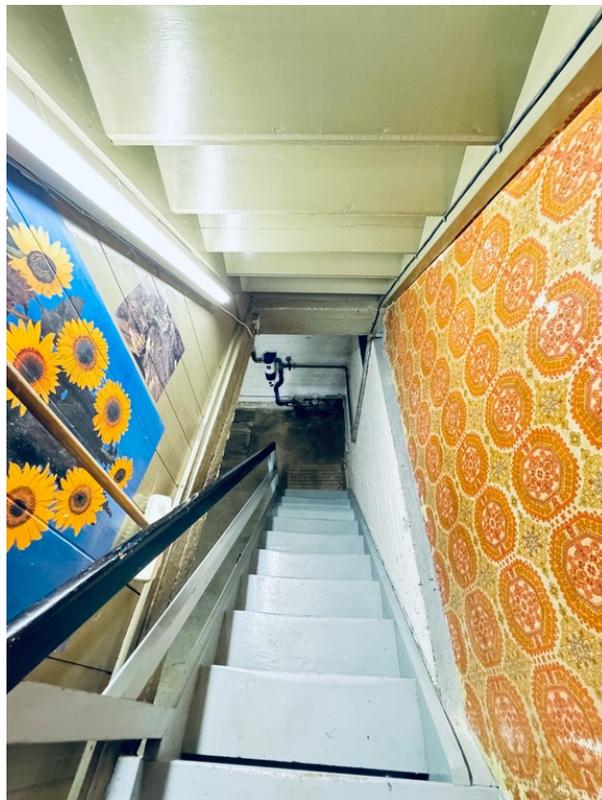


IMG_3024

Exposé - Galerie



Dachboden



Treppe zum Keller

Exposé - Galerie



Garage



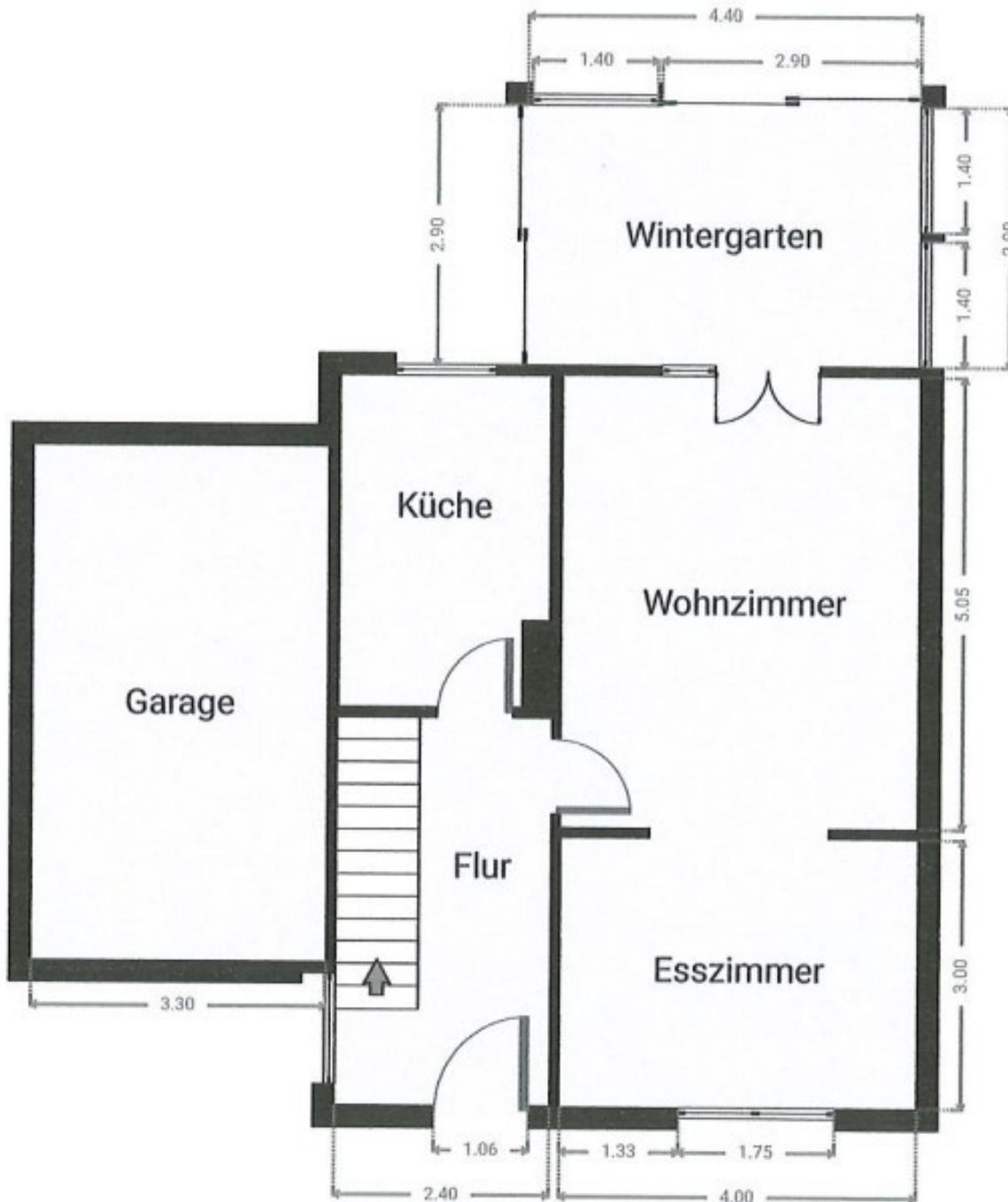
Vorgarten

Exposé - Galerie



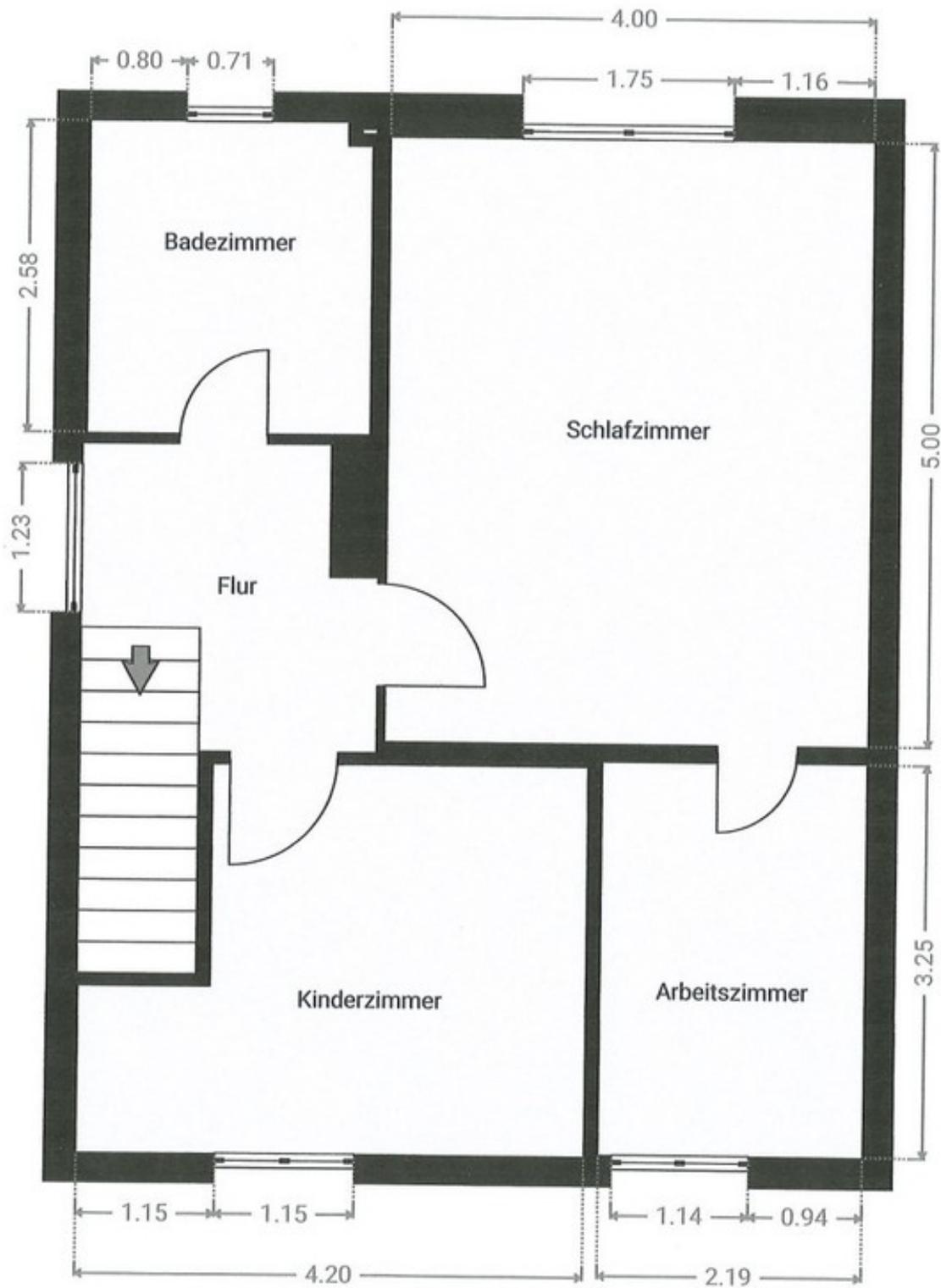
Küche

Exposé - Grundrisse



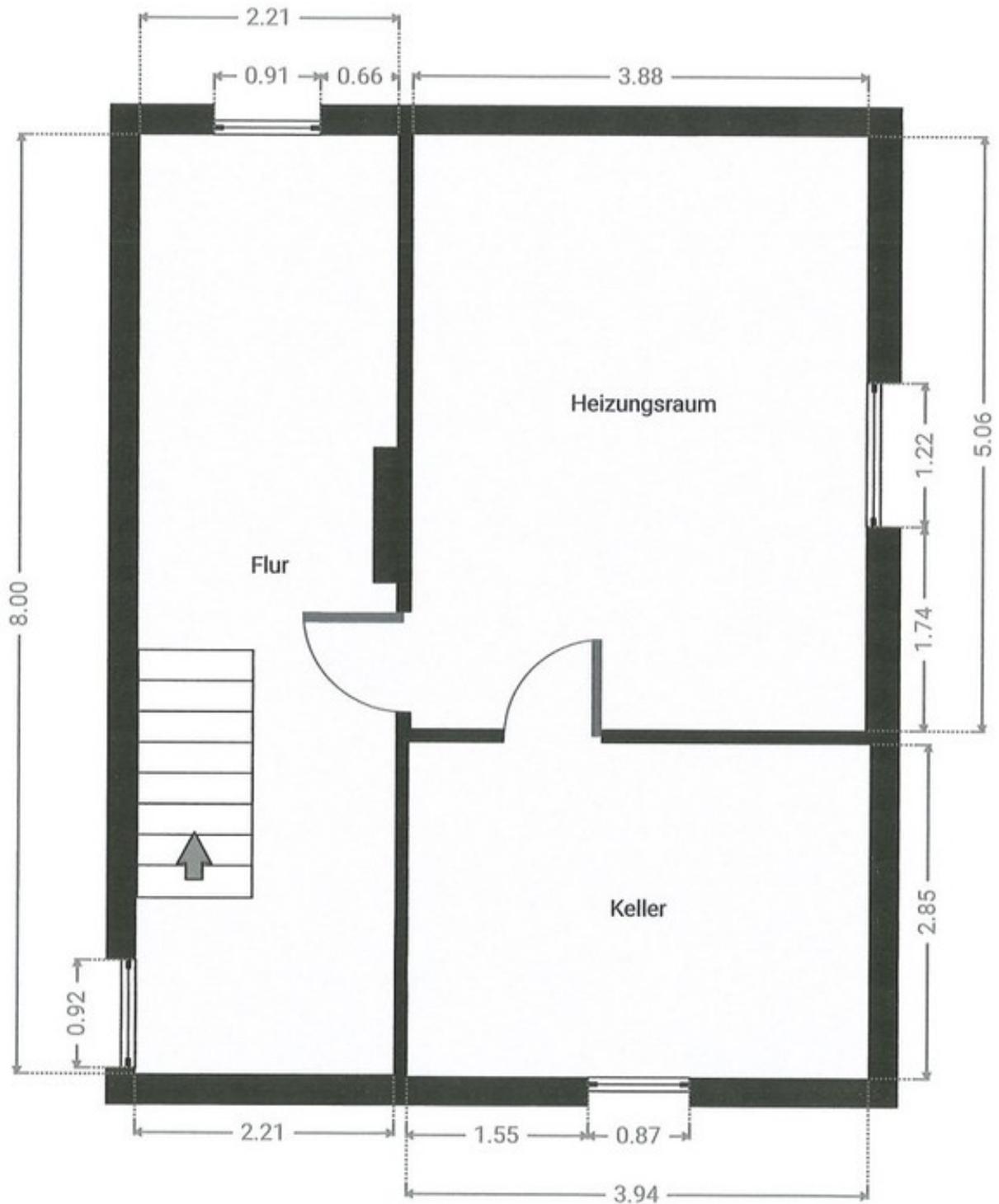
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG