

EXPOSÉ

Raum für Ihre Wohnideen!



Wuhlhorster Straße 20 in 15537 Erkner

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus steht in einer beliebten und gewachsenen Anliegerstraße, geprägt von kleineren Mehr- und Einfamilienhäusern. Das ca. 1935 errichtete Wohngebäude wurde Mitte der 80er Jahre durch einen Bungalow ergänzt. Bisher wurden der Altbau und der Bungalow jeweils als eigenständige Wohneinheiten bewohnt.

Die Besonderheit besteht in der flexiblen Nutzungsmöglichkeit. Ob Wohnen und Arbeiten in naturschöner Umgebung, gemeinsames Wohnen als Familie oder mit Freunden. Die Aufteilung des Grundstücks ermöglicht den Bewohnern in angenehmer Atmosphäre Rückzugsbereiche für die Privatsphäre zu schaffen.

Ein gepflasterter Weg führt Sie durch den großzügigen Vorgarten zum Hauseingang des Altbaus. Hinter dem Haus befinden sich der Zugang zum Bungalow mit überdachter Terrasse, Garten, Pool und Saunahaus.

Der Eingang zum Altbau erfolgt über den Wintergarten, in dem Sie das ganze Jahr Gemütlichkeit und die besondere Nähe zur Natur genießen können. Im Erdgeschoss bildet die großzügige Diele den Mittelpunkt, an die die Küche, das Wohnzimmer mit einem weiteren Zimmer als Durchgangszimmer, der Wintergarten und das Gäste-WC anschließen. Die Diele im Dachgeschoss verbindet zwei Schlafräume, zwei kleine Abstellkammern und das Bad. Der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine Leiter begehbar. Hinzu kommt die Kellerfläche mit ca. 63m², die auf Grund der natürlichen Fensterbelüftung und dem gefliesten Boden durchaus als Hobbyraum, Gästezimmer, Hauswirtschaftsraum etc. genutzt werden kann. In einem der Räume ist die Haus- und Heizungstechnik untergebracht.

Der gesamte barrierefreie Wohnbereich des Bungalows befindet sich auf einer Ebene. Die großzügige Diele erschließt die Küche, das Bad und drei weitere Schlaf- /Wohnräume. Ein kleiner Flur führt zum Wohnzimmer mit angrenzender überdachter Terrasse und Zugang zum großzügigen Garten mit Pool und Saunahaus.

Eckdaten

Grundstücksfläche ca. 1.150m²

Wohnfläche gesamt: ca. 249m² (Altbau + Bungalow)

Nutzfläche gesamt: ca. 88m² (Keller + Spitzboden)

Altbau:

Baujahr: ca. 1935

Wohnfläche: ca. 117m² (EG + DG)

Kellerfläche: ca. 63m² (gefliest, Fensterbelüftung, Deckenhöhe ca.1,95m)

Spitzboden: ca. 25m²

Fußbodenbelag: Vorwiegend gut erhaltene Holzdielen

Fenster: 2-fach Isolierverglasung

Heizungsart: Zentralheizung Gas, Kachelofen

Besonderheiten:

Kachelofen

Gut erhaltener Dielenboden,

Keller bietet zusätzliche Fläche als Hobbyraum, Gästezimmer etc.,

Geräumiger Spitzboden

Großzügiger Gartenbereich

Bungalow

Baujahr: ca. 1985

Wohnfläche: ca. 132m²

Fußbodenbelag: Vorwiegend Laminat

Fenster: 2-fach Isolierverglasung

Heizungsart: Zentralheizung Gas, Kaminofen

Besonderheiten:

Kaminofen,

überdachte Terrasse,

Gartenbereich mit Pool 6m x 3,50m und Saunahaus

ebenerdiger Zugang

Bezug: Kurzfristig

Kaufpreis: 620.000,00€

Provision: 2,38% inkl. der gesetzlichen MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis von den Käufern zu zahlen.

Lage:

Die Stadt Erkner bietet seinen Bewohnern mit seiner naturnahen Umgebung einen hohen Wohn- und Freizeitwert, ohne auf die Vorzüge einer städtischen Infrastruktur zu verzichten. In unmittelbarer Umgebung finden Naturliebhaber ausreichend Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Die nahegelegenen Seen laden im Sommer zum Baden ein und bieten die Möglichkeiten für verschiedenen Wassersport. Insbesondere für Familien gibt es ein sehr gutes Angebot an Kitas und Schulen. In naher Umgebung befinden sich die Grundschule und das Bechstein Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten, Ämter und medizinische Einrichtungen befinden sich im Ortskern. Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten die Berliner S-Bahn-Linie 3 und der Regionalexpress RE1 mit denen Sie in ca. 30 Minuten die Berliner Innenstadt erreichen. Auch auf dem Berliner Ring (A 10) ist man in wenigen Minuten. Die neue Tesla Gigafactory in Grünheide ist ca.10 Km entfernt.