

EXPOSÉ

Naturverbundenes Wohnen mit städtischer Infrastruktur!



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 Anbau erweitert. Die Besonderheit besteht in der flexiblen Nutzungsmöglichkeit. Bisher wurden der Altbau und der Anbau/Bungalow jeweils als eigenständige Wohneinheit bewohnt. Eine direkte Verbindung der beiden Wohngebäude erfordert entsprechende Umbaumaßnahmen.

Eine angenehme Atmosphäre wird durch die Aufteilung des Grundstücks geschaffen. Ein gepflasterter Weg führt Sie durch den großzügigen Vorgarten zum Hauseingang des Altbaus. Hinter dem Haus befinden sich neben der überdachten Terrasse ein kleiner windgeschützter Innenhof, entstanden durch die Bauform und Ausrichtung der beiden Gebäude.

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 auf der Sie an Sommerabenden den Blick auf die schönen Sonnenuntergänge genießen können.

Eckdaten

Grundstücksfläche ca. 1.000m²
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 Holzdielung
Fenster: 2-fach Isolierverglasung
Heizungsart: Zentralheizung Gas, Kachelofen

Besonderheiten:

Kachelofen
Gut erhaltener Dielenboden,
Keller bietet zusätzliche Fläche als Hobbyraum, Gästezimmer etc.,
Geräumiger Spitzboden

Bungalow/Anbau:

Baujahr: ca. 1985
Wohnfläche: ca. 132m²
Fußbodenbelag: Vorwiegend Laminat
Fenster: 2-fach Isolierverglasung

Besonderheiten:

Kaminofen,
überdachte Terrasse,
ebenerdiger Zugang

Bezug: Kurzfristig

Kaufpreis: 690.000,00€

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.