

Neuwertiges Reihenendhaus in familienfreundlicher Lage



Pfarrer-Theile-Str. 118 in 13591 Berlin (Spandau-Staaken)

| | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Objektart: | Reihenendhaus | Einbauküche vorhanden: | Ja |
| Lage: | nahe Naturschutzgebiet "Hahneberg" | Beheizung: | Gastherme |
| Ortsangaben: | Spandau | Energieausweistyp: | Bedarfsausweis |
| Zimmer/Räume: | 7 | Energiekennwert: | 63,3 |
| Wohnfläche in m ² ca.: | 160 | Energieausw. Datum: | 29.04.2014 |
| Grundstücksfläche m ² ca.: | 253 | Energieausweis gültig bis: | 28.04.2024 |
| Wohn-/ Nutzfläche gesamt m ² : | 219 | Keller: | Ja |
| Bezugstermin: | nach Vereinbarung | Stellplatz | Ja (1x) |
| Zustand: | sehr gepflegt/ neuwertig | Kaufpreis: | € 630.000,00 |
| Baujahr: | 2013 | Käuferprovision: | 7,14 % inkl. 19% MwSt. |
| IHR ANSPRECHPARTNER: | Herr Andreas Mielau | Büro: 030. 4366 9766 | Mobil: 0170. 241 73 42 |

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Mielau Immobilien
 Schwabstedter Weg 24 | 13503 Berlin
 andreasmielau@googlemail.com
 www.mielau-immobilien.de

9. April 2019

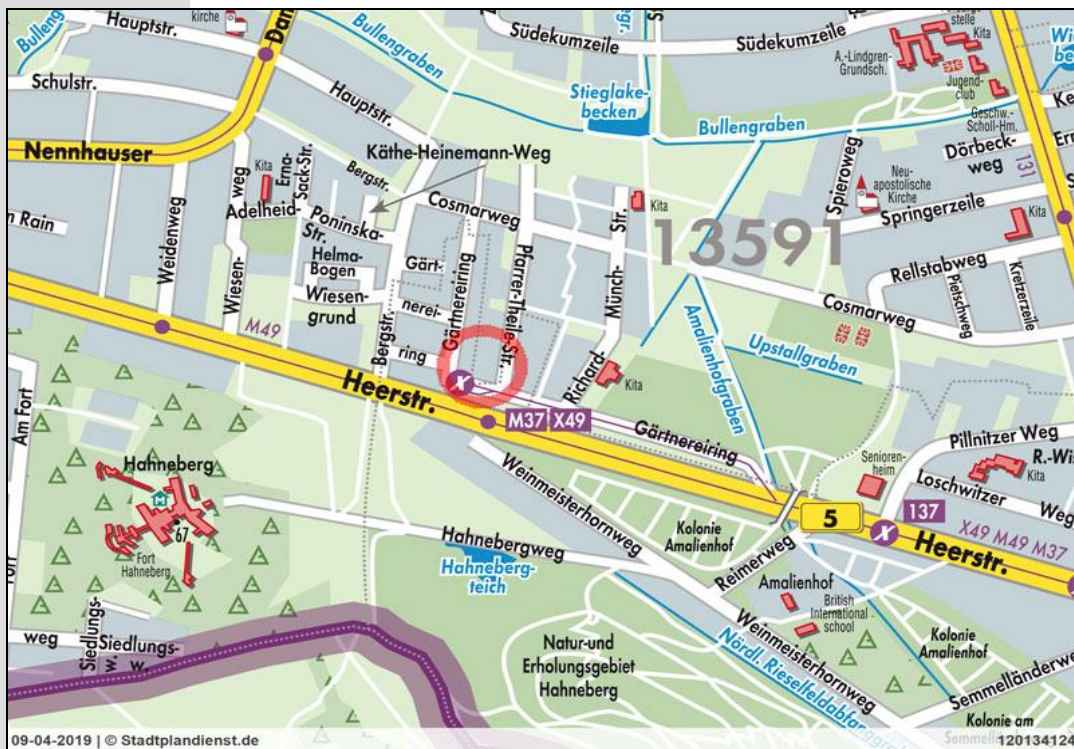
EXPOSÉ

LAGE

Das angebotene Objekt liegt im ruhigen, grünen und modernen Ortsteil Staaken (West) des Berliner Bezirks Spandau, nahe dem historischen "Fort Hahneberg" und dem Naturschutzgebiet. Das grüne Umfeld bietet ausreichend Raum für Freizeit- und Erholung. Darüber hinaus ist durch die Nähe zur Stadtgrenze eine schnelle und bequeme Anbindung an das Berliner Umland gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe; weitere Bummel- und Einkaufsmöglichkeiten bieten die schnell erreichbaren "Spandau Arcaden" und die historische "Altstadt Spandau". Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im Umkreis und sind bequem erreichbar.

In ca. 20 Minuten erreicht man mit dem Pkw bequem und auf direktem Wege die Berliner City West am "Theodor-Heuss-Platz" mit "Funkturn" und "ICC". Über den Regionalbahnhof "Staaken" oder mit einer der Buslinien gelangen Sie schnell zum S- und U-Bahnhof "Rathaus Spandau". Alternativ ist über die Heerstraße der S-Bahnhof "Westend" erreichbar.



Stadtplanausschnitt



Terrasse und Garten

OBJEKTBSCHREIBUNG

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein im Jahre 2013 erbautes Reihenendhaus, das mit voller Unterkellerung erbaut wurde. Der zugehörige Grundstücksteil beläuft sich auf ca. 253 m².

Das Haus besticht durch den liebevollen Pflege- und damit guten Erhaltungszustand.

Zudem ist hier nicht nur mit ca. 160 m² eine für Reihenhäuser eher untypische enorme Wohnfläche gegeben (über 3 Etagen), sondern es erwartet Sie auch eine hochwertige Ausstattung, was sich z.B. in den gewählten Bodenfliesen (in modernem Großformat), der hochwertigen Einbauküche, den formschönen Sanitärobjekten und der vorhandenen Solaranlage (300 Liter Speicher) widerspiegelt.



Mielau Immobilien



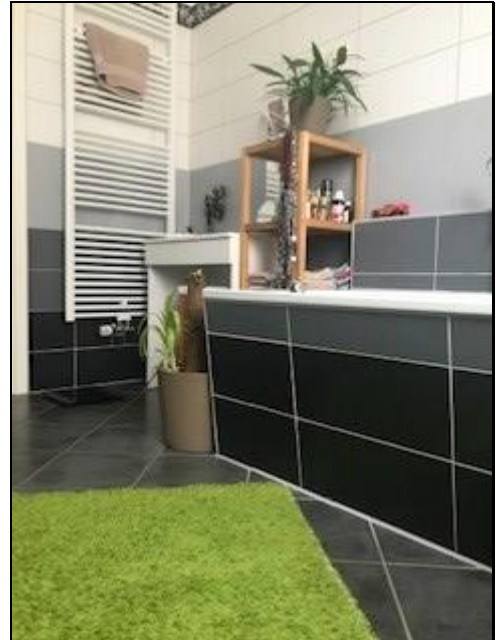
Flur/ Eingangsbereich



Gäste-WC



Blick in die Küche



Familienbad mit Einbauwanne

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Ein ca. 9 m langer gerader Weg (Gemeinschaftsfläche) führt Sie direkt zum Eingang. Betreten wird das Haus über ein kleines Podest.

Der Flurbereich erwartet Sie mit hellen Farben und klaren Strukturen und gliedert sich auf in einen Garderobenbereich, eine Tageslicht-Gäste-Bad, und einen Abstellraum.

Auf dieser Ebene verfügen Sie auch über eine großzügige Küche mit Einbauten, Siemens-Einbaugeräten und Induktionsherd. Zudem können Sie hier einen Essbereich einrichten.

Das Wohnzimmer bietet Zugang zur uneinsehbaren Süd-/ West-Terrasse und Garten. Von hier aus lässt es sich gepflegt entspannen.

Die Außenjalousien im Erdgeschoss lassen sich elektrisch über eine programmierbare Ringschaltung steuern.



Wohnbereich



Blick zur Terrasse



Miellau Immobilien



Küche mit Einbauten und Siemens-Geräten



Essbereich

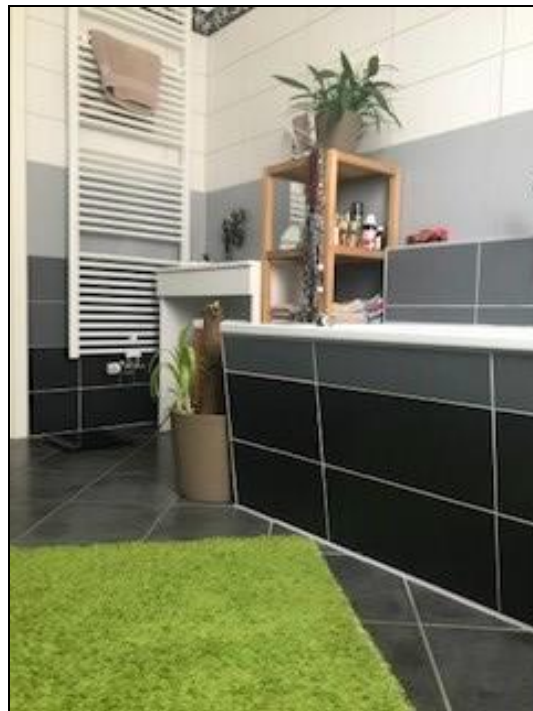
Obergeschoss

Direkt vom Dielenbereich des Erdgeschosses gelangen Sie über das zentrale Treppenhaus in die oberen Wohnbereiche. Im 1. OG können Sie über 3 separate Räume verfügen, die allesamt hell und freundlich wirken.

Das geschmacklich ansprechende Familienbad rundet den Eindruck harmonisch ab. Der schon im Gästebad gewählte Stil setzt sich auch hier fort. Neben einer Einbauwanne ist auch ein separater Duschbereich (ebenerdig, mit Rinnenentwässerung) vorhanden, der die moderne und komfortable Lebensart unterstreicht.



Treppe ins OG



Bad



Duschbereich

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut und Sie können hier 3 weitere Räume nutzen. Ihren Fantasien können Sie hier freien Lauf lassen... bei einer großzügigen Deckenhöhe von ca. 5,80 m (Firsthöhe) ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der unterschiedlichsten Art.

Da bereits Vorinstallationen vorhanden sind, wäre auch ein zusätzliches Bad denkbar.



Zimmer im DG

SONSTIGES

Als Heizungsanlage wurde eine Gastherme in Brennwerttechnik und mit indirekt beheiztem Speicher gewählt. Alle 3 Etagen werden über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung beheizt. Die Steuerung wird über einen Außentemperaturfühler geregelt.

Alle Fenster sind zweifach Isolierverglast und verfügen über eine einbruchssichere Pilzkopfverriegelung.

Die Wände im gesamten Haus sind gespachtelt, grundiert und gestrichen und nicht mit Tapete versehen.

WEITERES

Wie bereits erwähnt, verfügt das Haus über einen Vollkeller, der direkt über das innenliegende Treppenhaus erreichbar ist.

Hier findet sich neben einem ca. 35 m² großen Hobbyraum auch der große Waschkeller (gefliest), in dem auch die Hebeanlage untergebracht ist. Im Keller befinden sich insgesamt vier Plattenheizkörper.

Zum Grundstück gehört ebenso ein eigener Kfz.-Stellplatz.

Im vorderen Bereich des Gartens ist ein ca. 12 m² großer Schuppen vorhanden, in dem sich idealerweise sämtliche Gartengeräte verstauen lassen.

Die Bewässerung des Gartens erfolgt über ein modernes Gardena-Sprengsystem.



Gerätehaus



Zuwegung

| | |
|-----------------|--|
| KAUFPREIS | € 630.000,00 |
| KÄUFERPROVISION | 7,14 % inkl. 19 % MwSt. |
| ANSPRECHPARTNER | Herr Andreas Mielau Büro: 030. 4366 9766 Mobil: 0170. 241 73 42 |
| HINWEIS | <p>Zusätzlich zum Kaufpreis entstehen dem Käufer weitere, einmalige Erwerbsnebenkosten (Notariat & Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, ggf. Maklerprovision, ggf. Gebühr für die Verwalterzustimmung).</p> <p>Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Mielau Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 7,14 % inkl. 19 % MwSt.</p> <p>Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.</p> <p>Alle Angaben nach bestem Wissen, auf Basis der Informationen der Eigentümer. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.</p> |