

## Leistbares Zuhause für Familien | Renovierungsprojekt mit Charme

13583 Berlin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005309



Wohnfläche ca.: **130 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **449.000 EUR**



## Leistbares Zuhause für Familien | Renovierungsprojekt mit Charme

|                            |                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | MM-005309                                                                                                                                             |
| Objekttypen                | Einfamilienhaus, Haus                                                                                                                                 |
| Adresse                    | (Spandau (Ortsteil))<br>13583 Berlin<br>Berlin                                                                                                        |
| Wohnfläche ca.             | 130 m²                                                                                                                                                |
| Nutzfläche ca.             | 107 m²                                                                                                                                                |
| Grundstück ca.             | 717 m²                                                                                                                                                |
| Zimmer                     | 6                                                                                                                                                     |
| Schlafzimmer               | 3                                                                                                                                                     |
| Badezimmer                 | 2                                                                                                                                                     |
| Terrassen                  | 1                                                                                                                                                     |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                                                                                                                        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                                                                                   |
| Baujahr                    | 1935                                                                                                                                                  |
| Zustand                    | renovierungsbedürftig                                                                                                                                 |
| Ausstattung                | Standard                                                                                                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                                                                                |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Carport, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse |
| Käuferprovision            | 3,57 % inkl. MwSt.                                                                                                                                    |
| Kaufpreis                  | 449.000 EUR                                                                                                                                           |



## Objektbeschreibung

Das Mein Makler Team präsentiert Ihnen heute ein \*renovierungsbedürftiges\* Einfamilienhaus. Der Bungalow liegt auf einem großzügigen 717m<sup>2</sup> Grundstück und verströmt eine Atmosphäre, die das Herz von Familien höherschlagen lässt. Mit insgesamt 6 Zimmern und einer Gesamtfläche im Erdgeschoss von ca. 130m<sup>2</sup> und im Kellergeschoss weitere 107m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet dieses Haus ausreichend Raum für kreative Entfaltung und unvergessliche gemeinsame Momente. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ein halbes Dachgeschoss mit ca. 45m<sup>2</sup> Ausbaureserve (Wohnfläche) hinzuzufügen, was Platz für 2 weitere Zimmer schaffen würde.

Die Geschichte dieses Bungalows reicht bis ins Jahr 1935 zurück. Trotz Erneuerungen in den 80er, 90er und 2018 entstandenen Sanierungsmaßnahmen strahlt das Haus eine Anziehungskraft aus und bietet Familien eine besondere Gelegenheit. Diese Familie wird Freude an der Renovierung haben und ihre persönliche Note in jeden Raum einbringen können. Der Bungalow ist voll unterkellert und kann sogar für eine Wohnnutzung umgestaltet werden.

Bereits beim Betreten des einladenden Wohnzimmers, das großzügige ca. 35m<sup>2</sup> umfasst und von einem großen Panoramafenster durchflutet wird. Hier finden harmonische Abende mit der Familie ihren Platz. Im Erdgeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer, darunter ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Essbereich. Der geräumige Keller bietet außerdem ein großes Zimmer, das sich perfekt als Hobby- oder Fitnessraum nutzen lässt.

Im Haus ist teilweise Laminat, teilweise Parkettboden das Ende 2000 verlegt worden ist und verleihen dem Haus einen nostalgischen Charme, somit wäre es optimal die Bödenbeläge zu erneuern. Es gibt zwei Badezimmer, eines mit Dusche und das andere mit einer einladenden Badewanne. Beide wurden in den frühen 90ern erneuert, doch eine individuelle Auffrischung würde hier auch passen. Die Küche und das Esszimmer sind ebenfalls Teil dieses Angebots. Durch das Durchgangszimmer, das als Esszimmer genutzt wird, gelangen Sie in die Küche. Die Küche erhielt 2015 eine stilvolle Neuverfliesung und eine gemütliche Einbauküche. Einen Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche würde den Grundriss optimaler gestalten.

Die Gasheizung, die 2018 erneuert wurde, sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Zwei Eingänge bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der zweite Eingang, lange Zeit ungenutzt, lädt nun zu einer Neugestaltung ein. Der Keller beherbergt verschiedene Räumlichkeiten wie einen Waschraum, eine praktische Abstellkammer und einen vielseitigen Hobbyraum. Die Kellerdecke beträgt 2,3 m.

Die Fenster sind aus den 80er Jahren. Das Dach wurde 1995 komplett erneuert, jedoch wird in naher Zukunft eine Dachsanierung (Flachdach) erforderlich sein, insbesondere im Anbau-Bereich. Das Flachdach ist undicht und benötigt eine Erneuerung. Der Garten des Hauses umfasst eine großzügige 54m<sup>2</sup> Südterrasse, auf der wertvolle Erinnerungen mit Freunden geschaffen werden können. Der grüne Freiraum lädt zu erholsamen Momenten ein. Eine gepflasterte Fläche bietet Platz für zwei Autos oder die Errichtung von Carports oder einer Garage.

Dank seiner Lage in einer Sackgasse können Sie hier Ihre Privatsphäre in vollen Zügen genießen. Das leise Gleis, auf dem die Regionalbahn vorbeifährt, verleiht dem Ort eine besondere Note. Jedoch sollte beachtet werden, dass es für geräuschempfindliche Personen möglicherweise nicht geeignet ist.



Dieses Haus wartet darauf, von einer neuen Familie seine Geschichte weiterzuerzählen. Hier können Träume und Visionen in jeden Winkel einfließen. Erschaffen Sie Ihr eigenes Familiennest und beginnen Sie ein neues Kapitel in diesem bezaubernden Bungalow.

Sind Sie neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 130m<sup>2</sup> | Nutzfläche: ca. 107m<sup>2</sup>
- Renovierungsbedürftig
- Verbesserte Grundrissgestaltung möglich
- 1 Geschoss
- Vollunterkellert
- Grundstücksgröße: 717m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- Haus Baujahr 1935
- Anbau Baujahr 1980
- Massivhaus
- Modernisiert Baujahr 1980/90
- Gas-Heizungsanlage 2018
- Einbauküche in der Küche 2015
- Wasserstränge ca. 1980
- Rollläden und Holzfenster
- Dachausbaumöglichkeit mit einem halben Geschoss
- 2 Stellplätze auf dem Grundstück
- Terrasse Südausrichtung
- Waschküche im Keller

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



## Lage

Diese Lage in Spandau bietet eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Dank ihrer Nähe zum Bahnhof Spandau ist die Lage hervorragend für Pendler und diejenigen, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen. S-Bahn, Regionalzüge und Busse ermöglichen eine einfache Erreichbarkeit anderer Teile von Berlin.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und anderen Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien.

Naturfreunde kommen in der Nähe ebenfalls auf ihre Kosten. Der Spektepark und die Havel bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge, Radfahren und Bootsfahrten. Alles in allem ist die Lage in Spandau attraktiv für Menschen, die eine ruhige Wohngegend mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung suchen.





Terrassenblick



Eingangterrasse



Kamin



Gartenblick



Terrasse





Detailbild



Gartenterrasse



Wohnzimmer



Diele



Bad mit Dusche



Zimmer





Durchgangszimmer



Essbereich



Durchgangszimmer



Bad mit Wanne



Küche mit Fenster



Küche

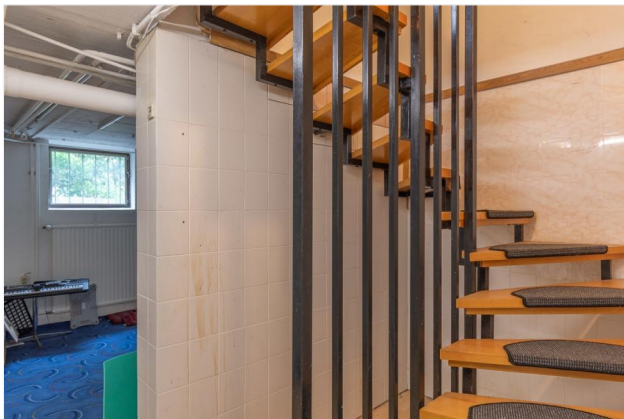




Schlafzimmer



Kinderzimmer



Treppenaufgang



Hobbyraum



Keller



Gastherme





Keller



Eingangsbereich



Detailbild



Eingang



Zugang zum Garten



Kaminblick





Platz für den Swimmingpool



Windfang



Hinterhaus



Hinterhaus Eingang



Garagentor



## Grundriss

Erdgeschoss



## Grundriss

Kellergeschoss

