

Feiern und Wohlfühlen | Ein Haus, das Privatsphäre, Kaminromantik und Ruhe vereint

13591 Berlin / Staaken, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-006017



Wohnfläche ca.: **134 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **599.000 EUR**



Feiern und Wohlfühlen | Ein Haus, das Privatsphäre, Kaminromantik und Ruhe vereint

Objekt ID	MM-006017
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Staaken (Ortsteil)) 13591 Berlin / Staaken Berlin
Wohnfläche ca.	134 m ²
Nutzfläche ca.	56 m ²
Grundstück ca.	379 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2004
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Bidet, Dusche, Einbauküche, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Kaufpreis

599.000 EUR



Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Spandau, einer begehrten und sicheren Wohngegend, die besonders bei Familien beliebt ist, welche die Ruhe und die natürliche Schönheit dieser Umgebung schätzen. Unser Team von Mein Makler Berlin Spandau präsentiert Ihnen stolz ein charmantes Einfamilienhaus, das auf einem kompakten Grundstück von 379m² in einem ruhigen Hinterhof gelegen ist.

Dieses liebevoll gestaltete Familiennest, erbaut im Jahr 2004, wartet darauf, von einer Familie mit frischer Energie und neuen Träumen bewohnt zu werden. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 190m², verteilt über das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss, das ausgebaute Dachgeschoss, sowie ein Kellergeschoss welches vollunterkellert ist. Dieses Haus bietet den perfekten Raum für Familien. Die Nutzfläche im Dachgeschoss, die ausgebaut wurde und als Wohnfläche genutzt werden kann beträgt ca. 18m². Die weitere Nutzfläche im Keller beträgt ca. 58m², während die reine Wohnfläche ca. 116m² ist. Damit haben Sie genügend Platz und ausreichend Stauraum.

Beim Betreten des Hauses empfängt einen sofort das Gefühl offener und einladender Räumlichkeiten. Die fünf Zimmer des Hauses zeichnen sich durch eine ideale Raumaufteilung aus. Vom offenen Flur aus gelangt man direkt in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das fließend in eine halboffene Einbauküche aus dem Jahr 2008 übergeht. Im Erdgeschoss ist Laminat verlegt. Auch das Gäste-WC mit Standdusche sowie die Treppe, die zu den weiteren Geschossen führt, sind von hier aus zugänglich. Große, doppelt verglaste Fenster aus dem Jahr 2004 durchfluten das Wohnzimmer, welches zusätzlich mit einem Kamin ausgestattet ist, mit natürlichem Licht. Die Bodenbeläge sind aus Laminat und wurden im Jahr 2020 ausgetauscht. Der Garten und die Terrasse sind direkt vom Wohn- und Esszimmer aus erreichbar. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die etwa 29 m² groß ist, bietet Raum für gemütliche Momente, sei es beim Frühstück oder beim Grillen. Sie lädt zum Entspannen ein und bietet durch den Blick ins Grüne ausreichend Privatsphäre.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer mit einer Badewanne aus dem Jahr 2004. Die Badewanne wurde 2019 ausgetauscht. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die Bodebeläge sind aus Parkett.

Die Gasheizung aus 2004 sorgt für eine angenehme Wärme, und das Haus verfügt über solide Energieeffizienzwerte. Die gedämmten Wände sowie die Elektrik und Wasserrohre stammen ebenfalls aus dem Jahr 2004.

Der Keller bietet ausreichend Platz zur Lagerung Ihrer persönlichen Gegenstände und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ein bis zwei Parkplätze auf der gepflasterten Fläche vor der Tür runden dieses Angebot ab. Dieses Märchenhaus wartet auf eine neue Familie und darauf, Teil neuer Geschichten zu werden. Möchten Sie den Geburtstag Ihres Kindes in Ihrem neuen Zuhause feiern und Ihr eigenes Familiennest erschaffen?

Wenn Sie sich vorstellen können, hier Ihr neues Zuhause zu finden, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Ausstattung

- Gute Verkehrsanbindung – ruhige und sichere Lage
- Baujahr 2004
- Grundstücksgröße: 379 m²
- Wohnfläche ca. 116 m² + 74m² Nutzfläche (18m² ausgebauter Spitzboden und 56m² Keller)
- EG + 1.OG + Dachgeschoss + Keller
- 5 Zimmer
- Vollunterkellert
- Wärmedämmung
- Terrasse Südwestlich
- Gartenanlage mit Privatsphäre
- 2 Bäder
- EG - Gäste-WC + Standdusche (die Standdusch muss ersetzt weden)
- 1.OG - Bad 2004 mit Wanne 2019
- EG - Bodenbeläge aus Laminat 2020
- 1.OG - Bodenbeläge aus Parkett
- Halboffene Küche mit Einbauküche 2008
- Kunststofffenster 2004
- Elektrik 2004
- Dach 2004
- Gas-Zentralheizung 2004
- Kamin
- Gartenhäuschen/Werkstatt/Fahrradschuppen
- Parkplatz vor dem Haus

Sonstiges

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 AufAlle spüren 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.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.03.2034



Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	98,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Neustaaken ist ein Teil des Ortsteils Staaken, der im Bezirk Spandau von Berlin liegt. Neustaaken zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung aus, die typisch für die Randgebiete Berlins ist. Die Gegend bietet eine Kombination aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, was sie zu einer attraktiven Wohngegend für Familien und Menschen macht, die eine engere Verbindung zur Natur suchen, ohne dabei zu weit von den Annehmlichkeiten entfernt zu sein.

In Neustaaken und dem umliegenden Gebiet Staaken gibt es mehrere Parks und Grünflächen, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Dazu gehört auch das Naturschutzgebiet Döberitzer Heide an der westlichen Grenze, das für seine einzigartige Flora und Fauna bekannt ist. Trotz seiner eher ruhigen Lage bietet Neustaaken eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem man das Zentrum von Berlin und andere Teile der Stadt erreichen kann. Buslinien verbinden das Gebiet mit den nächstgelegenen S- und U-Bahnstationen, was die Mobilität innerhalb Berlins erleichtert.

Die Bushaltestelle befindet sich 180 Meter vom Haus entfernt, ausreichend nah, aber auch nicht direkt vor der Tür, sodass Ruhe ohne Lärmbelästigung hier vorhanden ist. Mit dem Bus sind Sie in 20-25 Minuten am Spandauer Bahnhof, oder etwa 800 Meter entfernt befindet sich der Bahnhof Albrechtshof für regionale Züge. Hiermit erreichen Sie zum Beispiel den Zoologischen Garten wieder in 20 Minuten. Das Haus liegt im Hinterhof, somit ist die Lage sehr ruhig. Nächste Kitas oder Schulen befinden sich im Umkreis von 1-3 Kilometern.

Neustaaken ist eine ruhige, familienfreundliche Gegend mit einer guten Mischung aus natürlicher Schönheit und Zugänglichkeit darstellt, die es den Bewohnern ermöglicht, das Beste aus Ruhe des Lebens am Stadtrand und die Nähe zu den vielfältigen kulturellen und sozialen Angeboten Berlins.







Terrasse mit Privatsphäre



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss

Obergeschoss
Wohnfläche ca. 48 m²



Grundriss

Dachgeschoss



Dachgeschoss
Wohnfläche ca. 17.7 m²



Grundriss

Kellergeschoss

Kellergeschoss
Nutzfläche ca. 56 m²

