Berlin

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Wintergarten und großem Gartenanteil

Objektnummer: 26306051



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.78 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 796 m^2

Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26306051
Wohnfläche	ca. 112.78 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	11.11.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	66.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

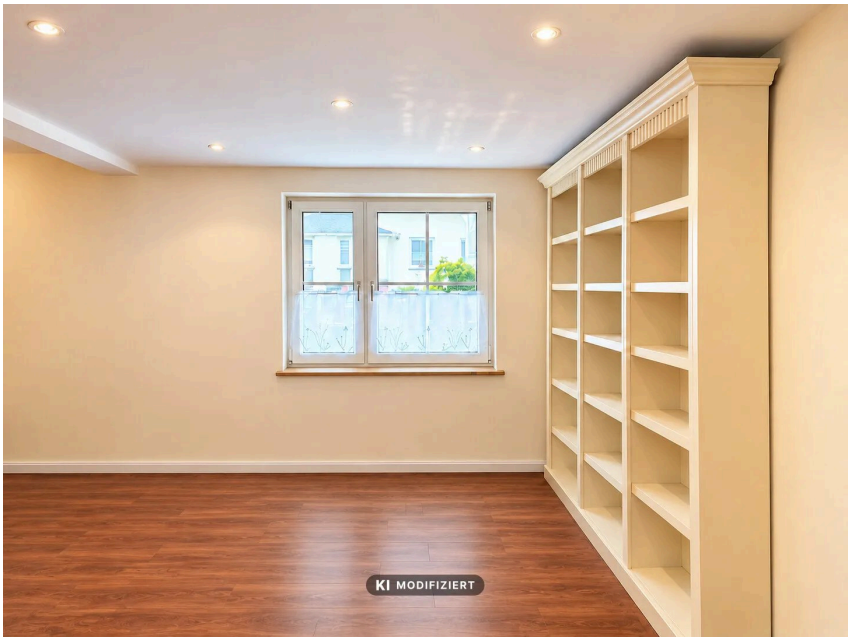
Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

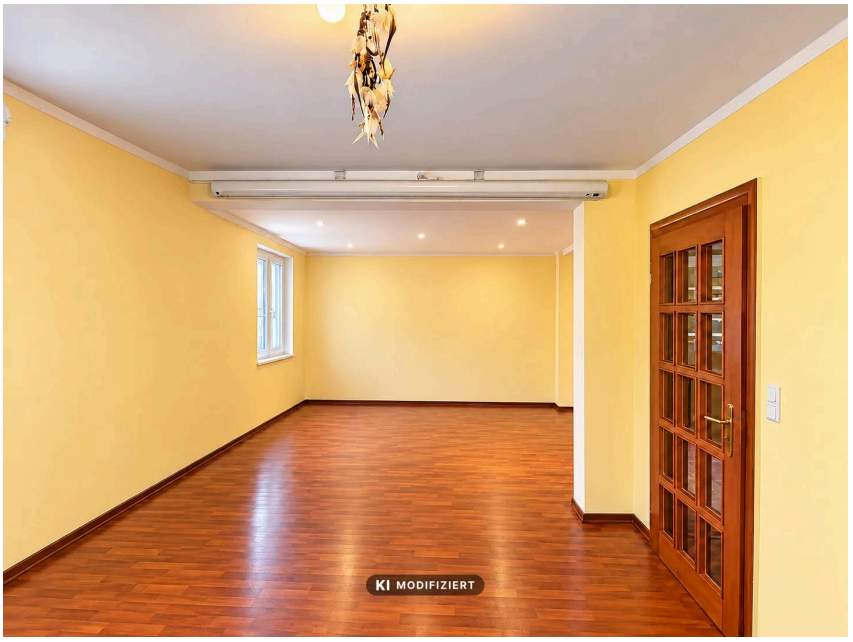
Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Die Immobilie

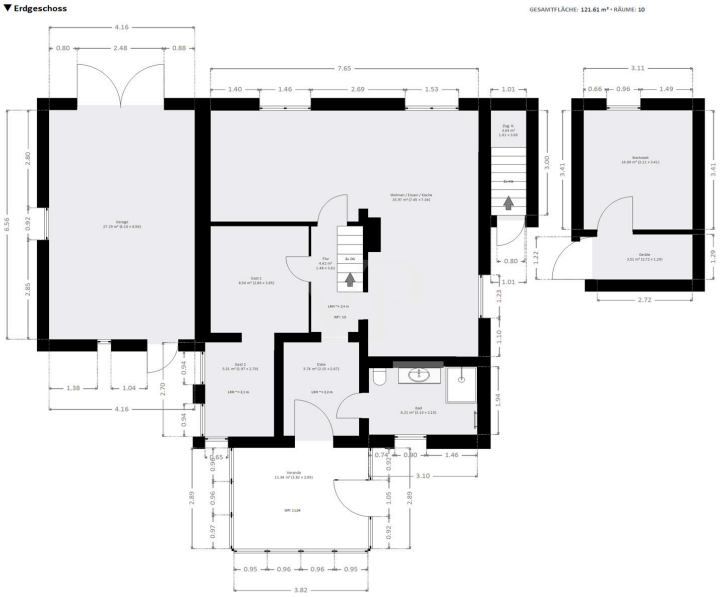


Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Grundrisse

Erdgeschoss

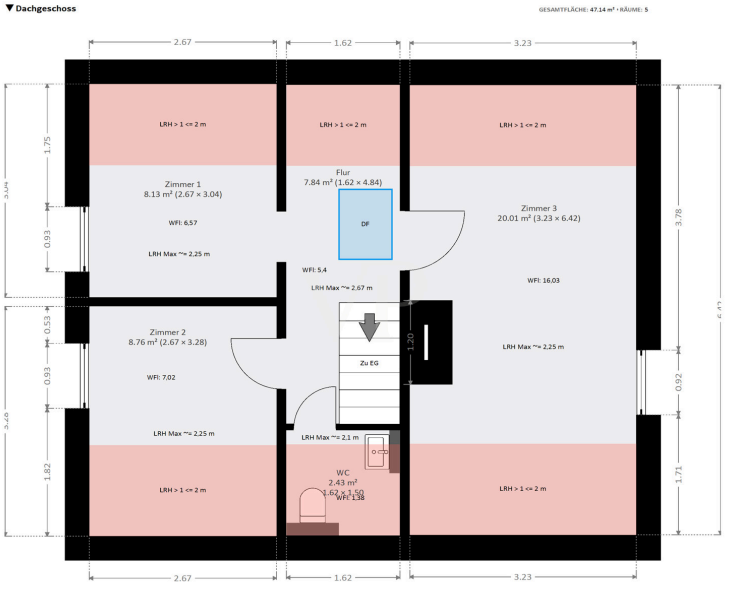


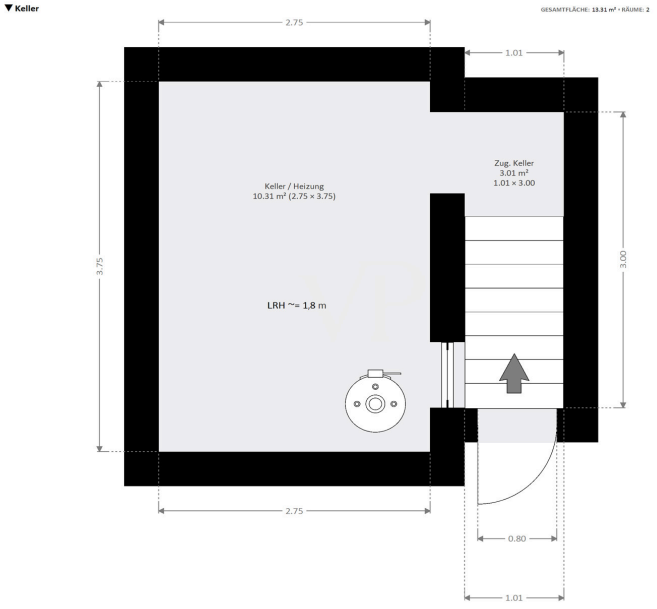


Obergeschoss



VON POLL IMMOBILIEN





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von rund 113 Quadratmetern auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 796 Quadratmetern. Das 1936 errichtete Haus präsentiert sich nach umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem gepflegten Zustand, der zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme eines älteren Gebäudes verbindet. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer und ein modern ausgestattetes Badezimmer.

Das Haus befindet sich auf einem Eckgrundstück in naturnaher Randlage. Die Wartenberger und Falkenberger Feldflur, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Aufteilung des Hauses ist auf Familienleben und Funktionalität ausgelegt. Zu den energetischen Verbesserungen an der Gebäudehülle zählen eine nachträgliche Wärmedämmung der Außenwände sowie eine komplette Dachsanierung inklusive Wärmedämmung im Jahr 2005. Im Jahr 2009 wurden die elektrischen Leitungen und Anlagen umfassend erneuert, was für eine zuverlässige Versorgung sorgt. Das Badezimmer wurde 2017 komplett saniert. Es entstand ein barrierefreies Duschbad mit bodengleicher Dusche, hochwertigen Sanitärelementen von Villeroy & Boch, einem Thermostat sowie Fußbodenheizung. 2018 folgte die Feinjustierung der Fußbodenheizung. Im Küchenbereich wurde 2023 ein neuer Fliesenboden mit Cotto-Fliesen in Terracottaoptik verlegt, der für eine ansprechende Atmosphäre sorgt.

Auch technisch überzeugt das Haus durch zahlreiche Verbesserungen. Die Warmwasserbereitung erfolgt seit August 2026 über eine Warmwasser-Wärmepumpe mit einem 202-Liter-Speicher. Im Zuge der Installation wurden im Keller außerdem Rohrleitungen, Armaturen und die Sicherheitsgruppe angepasst. Die Anlage ist SG-Ready und für die Nutzung von Photovoltaikstrom vorbereitet.

Die Wasserinstallation im Keller wurde 2017 erneuert. Dabei wurden alte Gewinderohre zurückgebaut, ein Mehrschicht-Verbundrohrsystem verlegt und eine Bolero-Hauswasserstation mit Trinkwasserfilter eingebaut. Für 2019 ist in den vorliegenden Objektunterlagen eine Komplettsanierung der wasserführenden Leitungen und Anlagen dokumentiert.

Die Fenster sind mit Aluminium-Außenrollläden von HEIM & HAUS ausgestattet. Die Rollläden verfügen über einen elektrisch betriebenen, solarbetriebenen Antrieb und lassen sich per Funk bedienen. Sie wurden 2016 installiert und 2024 technisch gewartet. Dabei wurde auch die Funkbedienung erweitert. Insektenschutz und Sonnenschutz sind ebenfalls integriert.

Das Grundstück bietet mit seiner Größe vielseitige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Freien. Ein instandgesetzter Wintergarten aus dem Jahr 2015 erweitert den Wohnbereich. Zum Haus gehören ein Außenstellplatz und eine Garage. Ein weiterer Schuppen ergänzt den Außenbereich.

Das Einfamilienhaus vereint zeitgemäße Technik mit durchdachten Modernisierungen und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Die gelungene Verbindung aus Altbaucharme und moderner Ausstattung macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für dauerhaftes Wohnen.

Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Ausstattung und Details

ca. 1995: Fassadendämmung – Nachträgliche Wärmedämmung der Außenwände
2005: Dachsanierung & -dämmung – Vollständige Erneuerung der Dacheindeckung inklusive umfassender Wärmedämmung des Daches
2009: Elektroinstallation – Umfassende Erneuerung der elektrischen Leitungen und Anlagen im Gebäude
2015: Wintergarten – Instandsetzungsarbeiten, Verblechung und Schutzanstrich
2016: Fenster & Sonnenschutz – Einbau von 8 HEIM & HAUS Aluminium-Außenrollläden mit autonomem Solar- und Funkantrieb sowie Insektenschutz
2017: Keller- & Wasserinstallation – Rückbau alter Gewinderohre, Verlegung eines Mehrschicht-Verbundrohrsystems und Installation einer Bolero HWS Hauswasserstation mit Trinkwasserfilter
2017–2018: Bad-Komplettsanierung – Umbau zu einem barrierefreien Duschbad mit bodengleicher Dusche, Hansgrohe UP-Thermostat, Villeroy & Boch Sanitärelementen und Fußbodenheizung
2019: Wasserführende Leitungen – Abgeschlossene Erneuerung der gesamten Sanitär- und Wasserinfrastruktur im Objekt
2023: Küchenbereich – Verlegung eines neuen Fliesenbodens mit Cotto-Fliesen in eleganter Terracottaoptik (LAZIO Cotto Del Casale)
2024: Rollladentechnik – Wartung der Außenrollläden und Erweiterung der Funkbedienung
2026: Heizung & Warmwasser – Erstinstallation einer umweltfreundlichen Vaillant aroSTOR plus VWL B 200/6 Warmwasser-Wärmepumpe (202-Liter-Speicher, SG-Ready für Photovoltaik)

Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Wartenberg im Bezirk Lichtenberg. Das Wohnumfeld ist durch Einfamilienhäuser, Gärten und eine eher kleinteilige Bebauung geprägt. In unmittelbarer Nähe erstreckt sich die Wartenberger und Falkenberger Feldflur, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Sie eröffnet Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren und verleiht der Umgebung einen naturnahen Charakter.

Auch Einrichtungen für den Familienalltag sind erreichbar. Die Evangelische Kita Wartenberg liegt etwa zwei Gehminuten entfernt. In ähnlicher Entfernung befinden sich die Bushaltestellen Siedlung Wartenberg und Birkholzer Weg. Die Matibi-Grundschule ist nach den angegebenen Wegzeiten in rund sieben Gehminuten erreichbar. Weitere Bildungsangebote, darunter die Fritz-Reuter-Oberschule, befinden sich ebenfalls im Umfeld.

Für Wege innerhalb des Bezirks stehen mehrere Busverbindungen zur Verfügung. Die Tramhaltestellen Falkenberg, Welsestraße und Prendener Straße sind je nach Haltestelle in etwa 20 bis 23 Gehminuten erreichbar. Zum S-Bahnhof Wartenberg sind es rund 27 Gehminuten. Von dort bestehen Anschlüsse an das Berliner S-Bahn-Netz. Die Anbindung erfolgt damit über Bushaltestellen in der Nähe sowie über Tram und S-Bahn in größerer Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im weiteren Umfeld. Aldi ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar; REWE und PENNY ergänzen das Angebot. Für Sport und Bewegung bietet unter anderem der Wartenberger SV 1974 Möglichkeiten. Arztpraxen, Zahnarztpraxen und Apotheken sind ebenfalls im Umfeld vorhanden.

Wartenberg verbindet ein überwiegend wohngeprägtes Umfeld mit der Nähe zur geschützten Feldflur und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus Kita und Bushaltestellen in kurzer Entfernung, weiteren Bildungsangeboten sowie Grün- und Freizeitmöglichkeiten spricht insbesondere Familien an.

Objektnummer: 26306051 - 13059 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com