



## Berlin / Französisch Buchholz: EFH mit gr. massiver Hobbywerkstatt und Garage - UWE G. BACHMANN

### Einfamilienhaus in 13127 Berlin / Französisch Buchholz

Sie möchten sofort und online die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?



## Daten im Überblick

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	480000,00 EUR
Baujahr:	1933
Provision:	7,14 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Energieausweistyp:	Endenergiebedarf
Energieausweis gültig bis:	2027-01-24
Endenergiebedarf:	259,30
Energieeffizienzklasse:	H



## Objektbeschreibung:

Dieses Objekt wird über BACHMANN Immobilien im Alleinauftrag angeboten.

An einer befestigten Straße, auf einer Grundstücksgröße von ca. 1.066 m<sup>2</sup>, befindet sich das um 1933 massiv erbaute große Einfamilienhaus mit Mansarddach und Vollkeller. Wenige Jahre nach der Errichtung wurde ein massiver Anbau realisiert, der sich optisch harmonisch an den Altbau anfügt.

Eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen mit 8 Zimmern, bietet viel Platz. Ein Treppenhaus verbindet die einzelnen Etagen, so dass die Nutzung als Zweifamilienhaus denkbar ist.

### Hochparterre:

Über Gehwegplatten und Rasengittersteine gelangen Sie von der Zufahrt des Grundstücks über einen überdachten Hauseingang mit wenigen Stufen in das Treppenhaus. Der geflieste Bereich führt über eine Steintreppe in den Keller sowie in die oberirdischen Etagen.

Die untere Etage präsentiert sich als Hochparterre und hier begrüßt Sie zunächst ein kleines Entree. Rechterhand gelangen Sie in die Küche. Zugunsten eines großzügigen Raumgefühls ist hier sowie an weiteren Stellen im Haus das Türblatt entfernt worden. Alle Exemplare sind vorhanden und können wieder montiert werden.

Die Küche ist möbliert und mit energieeffizienten Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Backherd mit Cerankochfeld und praktischem Backwagen, ein kleiner Geschirrspüler und eine Kühl-Gefrier-Kombination. Die Küchenmöbel mit Softauszügen sind in einem gepflegten Zustand. Der Boden ist 2013 mit neuen Dielen versehen worden. Das Esszimmer verfügt über einen Laminatfußboden. Als Durchgangszimmer angelegt, beginnt hier der Anbau. Ein weiteres Zimmer wird gegenwärtig als Schlafzimmer genutzt. Hier ist noch die Originaldielung erhalten. Vom Ausgangspunkt Entree geradezu befindet sich das Duschbad. Der deckenhoch geflieste Raum ist über eine Schiebetür zugänglich. Zusätzlich zum Fenster sorgt eine Belüftung für ein gesundes Raumklima. Die abgehangene Decke ist mit hellen Paneelen versehen.

Linkerhand erreichen Sie das Wohnzimmer. Der ursprünglich aus zwei separaten Zimmern bestehende Bereich wurde mittels Wanddurchbruch zu einem einzigen großzügigen Zimmer vereint. Die Originaldielung ist auch hier erhalten. Ein Kaminanschluss ist vorhanden und kann bei Bedarf reaktiviert werden.

### Obergeschoss:

Der Grundriss des Obergeschosses ist nahezu identisch mit dem der darunterliegenden Etage.

Im Unterschied zur Parterre erreichen Sie bereits vom Treppenhaus aus eines der Zimmer. Das Fenster ist hier als Gaube ausgeprägt, unter der Auslegware befindet sich Originaldielung. Zusammen mit dem Zimmer des Anbaus ist hier ein kleiner Bürobereich separiert worden. Der Zugang zu weiteren Wohnräumen ist auf einfache Weise verschlossen worden und kann ohne großen Aufwand wiederhergestellt werden.

Vom Entree dieser Etage mit integrierter Deckenbeleuchtung erreichen Sie rechterhand ein Zimmer mit Dielung und Gaubenfenster. Ursprünglich als Küche vorgesehen, sind hier die entsprechenden Anschlüsse vorhanden.

Geradezu befindet sich das geflieste Wannenbad mit Tageslicht in Form eines Gaubenfensters. Verschlossen wird es mit einer originalen Holztür mit Milchglaseinsatz.

Links vom Entree gelangen Sie in ein Durchgangs- und in ein weiteres Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

## Lage:

Die Immobilie liegt in Berlin-Pankow, Ortsteil Französisch Buchholz, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze. Die lockere Bebauung der Umgebung besteht zum Großteil aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die örtliche Infrastruktur



ist gut ausgebaut und stellt Ihnen alles für den täglichen Bedarf bereit. Vor einigen Jahren wurde der Dorfanger neu bebaut, wodurch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten geschaffen wurden. Zusätzlich gibt es Bildungseinrichtungen sowie Arztpraxen.

Einen hohen Freizeitwert besitzt der Naturpark Barnim, dessen großflächige Wälder und Forste das Landschaftsbild prägen. Hinzu kommen zahlreiche Seen, Moore, fast unberührte Fließtäler und Sölle. Vor allem Hundebesitzer werden das nahegelegene Auslaufgebiet Blankenfelde zu schätzen wissen.

Fußläufig vom Grundstück aus erreichen Sie in ca. 4 Minuten eine Bushaltestelle. Die Linie 259 bringt Sie in ca. 12 Minuten zum S-Bahnhof Buch. Die Tramlinie 50 befindet sich ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt und bringt Sie unter anderem zum Virchow-Klinikum. In ungefähr 6 Minuten sind Sie mit dem Auto am S-Bahnhof Karow und in 13 Minuten am S- und U-Bahnhof Pankow. Von dort aus erreichen Sie das Berliner Stadtzentrum mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 11 Minuten. Über die Fernverkehrsstraßen A10, A114 sowie B96a und B109 gelangen Sie schnell und unkompliziert in das Berliner Stadtzentrum bzw. das Brandenburger Umland.

Hinweis: Sie möchten die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?

Einfach diesen Link in Ihren Browser kopieren:<http://bachmann-immobilien.de/onlineadressabfrage/?Y=QC919-3>

## Ausstattung:

Dachboden:

Über das Treppenhaus erfolgt der Zugang zum Dachboden. Auf den letzten Stufen heißt es „Kopf einziehen“ - auf dem Dachboden selbst ist es aber wieder möglich, in der Mitte des Raumes zu stehen.

Im Dach befindet sich ein Schornsteinfegeraustritt, an den Giebeln sorgen jeweils zwei kleine Fenster für Tageslicht. Das Dach wurde einer umfassenden Sanierung unterzogen. Es ist isoliert, verfügt über Licht und Strom und dient als zusätzliche Lagerfläche. Eine Nutzung als Spiel- oder Schlafboden ist denkbar.

Vollkeller:

Auch im Keller setzt sich der Grundriss der darüberliegenden Etagen fort. 5 Räume mit einer ansehnlichen Deckenhöhe von ca. 2,60 stehen Ihnen hier für Hobby und Vorratshaltung zur Verfügung. In einem von ihnen befindet sich die Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher. Hier finden Sie auch den Waschmaschinenanschluss sowie eine Waschgelegenheit mit Kaltwasser vor. Der Gaszähler und die Abwasseruhr sind hier ebenfalls untergebracht. Der Raum nebenan ist mit einem Fliesenboden versehen und dient als Trockenraum.

Außenbereich:

Das Grundstück ist zur Straße hin eingefriedet, zu den Nachbarn hin z.T. mit Sichtschutzzäunen. Die PKW-Zufahrt ist mittels einer kleinen Hecke zum Vorgarten hin abgegrenzt. Dieser ist mit Nadel-, Laubbäumen, Ziergehölzen und einem kleinen Teich gestaltet. Auch der hintere Gartenbereich wurde liebevoll angelegt und gepflegt und bietet ausreichend Platz für geselliges Beisammensein mit Freunden und Familie.

Ein massives, ca. 42 m<sup>2</sup> großes Nebengelass aus Kalksandstein dient als Werkstatt und Garage. Das 2004 errichtete Gebäude ist isoliert, verfügt über Licht, Starkstrom sowie eine Spüle mit Warm- und Kaltwasserzufuhr. Unter einem Schleppdach stehen Ihnen ca. 35 m<sup>2</sup> überdachte Fläche zur Verfügung. Diese kann beispielsweise als zusätzlicher PKW-Stellplatz verwendet werden.

Für Gartengeräte befindet sich ein Blechcontainer auf dem Grundstück. Als zusätzliche Lagerfläche kann ebenso die ehemalige Tiefgarage im Anbau des Einfamilienhauses genutzt werden. Hier sind ebenfalls Licht und Starkstrom verfügbar.



#### Ausstattung:

- Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher
- Separater Stromzähler für EG und OG
- Überwiegend Dielenboden in den Wohnräumen (z.T. original erhalten)
- Fenster zur Straßenseite im EG und OG mit funktionstüchtigen Fensterläden
- durch Edelstahlgitter gesicherte Kellerfenster
- Einkammer-Abwassersammelgrube mit ca. 10 m<sup>3</sup>

#### Modernisierungen nach 1990:

- Dach neu gedeckt, vollwärmegedämmt
- Fenster erneuert (überwiegend aus Kunststoff mit Sprossen, z.T. aus Holz)
- Heizung inkl. Heizkörper und Verrohrung erneuert
- Elektrik mit Kupferleitungen verlegt
- Dielenboden in Küche und Esszimmer 2013 erneuert

#### Sonstiges:

##### Erschließung:

Erschließung im Haus: Strom, Stadtwasser, Erdgas, Telefon

Ein Energiebedarfsausweis liegt vor, Endenergiebedarfskennwert: 259,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), gültig bis 24.01.2027. Baujahr laut Energieausweis: 1933.

Hinweis: Verschaffen Sie sich einen umfassenden Eindruck von diesem Angebot durch das bereitgestellte Immobilienvideo und dem virtuellen 360°-Rundgang.

Videomakler.TV ermöglicht Ihnen die Onlinebesichtigung unter [www.BACHMANN-Immobilien.de](http://www.BACHMANN-Immobilien.de) Objekt: QC919-3



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN von Bachmann Immobilien GmbH

### § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Maklerprovision

Die Maklerprovision ist bei Vertragsabschluss fällig.

### § 3 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### § 4 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 5 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### § 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### § 7 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### § 8 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.