



## 13587 Berlin

# Attraktives Reihennittelhaus in begehrter Lage am Spandauer See



**827.000 €**

Kaufpreis

**165,52 m²**

Wohnfläche

**211 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Koch Immobilienagentur**

Andre Koch

Tel.: 004947439498464

[moin@anfragen.koch-](mailto:moin@anfragen.koch-immobilienagentur.de)

[immobilienagentur.de](https://www.koch-immobilienagentur.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165,52 m²
Grundstücksfläche	211 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

## Preise & Kosten

Kaufpreis	827.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.02.2019
Baujahr (Haus)	2009
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.80
Primär-Energieträger	GAS



## Zustand

Baujahr	2009
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wintergarten	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Befeuierung

Gas	✓
Solar	✓

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese Immobilie überzeugt durch eine umfangreiche und hochwertige Zusatzausstattung:

Eine verglaste Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) als Sommergarten, Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Obergeschosses, Kunststoff-Isoglasfenster mit elektrischen Rollläden und eine offene Einbauküche sorgen für hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Angebot durch einen Carport und einen Stellplatz direkt vor dem Haus. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit elektrischer Markise, Südausrichtung und Wasserblick. Das ausgebaute Dachgeschoss ohne Schrägen bietet zwei weitere Räume sowie einen nutzbaren Flur. Abgerundet wird die Ausstattung durch eine Photovoltaikanlage inklusive Wall-Box und Balkonkraftwerk, eine Wasserenthärtungsanlage sowie ein Gartenhaus im hinteren Bereich.



## Beschreibung

Dieses moderne und sehr gepflegte Reihenmittelhaus bietet alle Annehmlichkeiten von ruhigem und dennoch urbanem Wohnen direkt am Wasser.

Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohn-/ Esszimmer mit direktem Anschluss an die offene Küche. Über die große Fensterfront (bodentiefe) gelangt man auch zu der tollen verglasten Terrasse (Sommergarten) und dem schön angelegten, pflegeleiten Garten. Ein Gäste-WC sowie der praktische Hausanschlussraum, wo sich auch eine Wasserenthärtungsanlage befindet, runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss ist ein Schlafzimmer (mit begehbarem Kleiderschrank), ein Kinderzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Wanne und bodengleicher Dusche vorhanden. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene einen individuell nutzbaren Raum, der z. B. als kleines Büro oder auch einfach als Abstellraum genutzt werden kann.

Im ausgebauten, lichtdurchfluteten Dachraum finden Sie zwei Räume (Büro, Gästezimmer etc.) sowie einen lichtdurchfluteten Flurbereich zum relaxen. Die von hier aus erreichbare Dachterrasse ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über eine elektrische Markise sowie einen seitlichen Havelblick.

Im Garten befindet sich noch ein Gartenhaus. Auch kann man den Garten von hinten durch ein Gartentor erreichen. Direkt vor dem Haus befindet sich der Carport sowie ein zweiter Stellplatz. Auch eine Wall-Box ist hier vorhanden und kann über die Photovoltaikanlage betrieben werden. Zusätzlich wurde auf der Dachterrasse ein Balkonkraftwerk installiert.

## Lage

Das hier angebotene Reihenhaus befindet sich im familienfreundlichen "Quartier Nordhafen" von Berlin-Hakenfelde (Spandau) in direkter, ruhiger Wasserlage am Spandauer See. Idyllischer Wohnen am Wasser in der Hauptstadt geht nicht. Die Hausnamen Rigg, Rah, und Finn sollen den maritimen Charakter unterstreichen. Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus naturnaher Erholung und urbanem Leben.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Der nahegelegene See lädt zu entspannenden Spaziergängen, Fahrradtouren und verschiedenen Freizeitaktivitäten ein. Hier können Sie die Natur genießen und sich vom Alltagsstress erholen.

Hakenfelde ist bekannt für seine grüne Umgebung und die gute Anbindung an das Berliner Stadtzentrum. In der Nachbarschaft finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie die nächsten Bus- und S-Bahn-Haltestellen, die Ihnen eine schnelle Verbindung zu den zentralen Stadtteilen Berlins bieten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Reihenmittelhaus in Berlin-Hakenfelde nicht nur durch seine ruhige Lage am See besticht, sondern auch durch die hervorragende Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Ein idealer Ort für alle, die das Leben in der Natur mit den Vorzügen der Großstadt verbinden möchten.

## Sonstige Angaben



Es wurde ein neuer Energieausweis beauftragt.  
Seit der Erstellung des hier erwähnten wurde noch ein Photovoltaikanlage aufgebaut, so das sich die Werte noch verbessert haben dürften.







