

# Familien-Idyll im Speckgürtel



<b>Kennung</b>	<b>126292533</b>
Baujahr	1929
Zimmer	6
Wohnfläche	ca. 183,12 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 1.380 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Etagenzahl	4
Zustand	modernisiert
Stellplatz	1 /Carport
Balkon/Terrasse	ja/ja
Vermietet	nein

<b>Kaufpreis</b>	<b>€ 739.000</b>
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

**Hinweis**  
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



126292533

## Lebensraum als Lebenstraum ...



Die zauberhafte Villa steht im hinteren Teil des traumhaften Grundstücks, welches mit leichtem Baumbestand, blühenden Buschwerk und Beeten sowie großen Rasenflächen zum Verweilen einlädt.

Kinder finden somit nicht nur im Haus genügend Platz zum spielen, sondern können sich auch im Garten austoben. Und ob sie sich abends ins Haus locken lassen, wird sich dann zeigen. Das Gebäude - 1929 erbaut - besticht durch eine klare Form, die durch eine halbrunde Loggia/Balkon-Säule aufgelockert wird. Ein zeitloser Entwurf.

Aber anders als in vielen Immobilien dieser Zeit, haben die aktuellen Besitzer Großartiges vollbracht, indem sie das Erdgeschoss zu einem einzigartigen Idyll für das Familienleben umbauen ließen. Kern ist der riesige, lichtdurchflutete Wohn-Essraum, der etwa die Hälfte des Erdgeschosses einnimmt. Durch eine Loggia gelangt man von dort direkt zur Küche, was für kurze Wege spricht. Ausgestattet mit einem Kamin-Ofen sind Winterabende garantiert gemütlich.

Weiter befindet sich im EG ein Zimmer, das zur Zeit als Arbeitszimmer genutzt wird und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, ein Wannen-Duschbad und eine separate Toilette. Ein Schlafzimmer hat einen Zugang zu dem Balkon.

Das Dachgeschoss ist ein kleines großes Reich für sich. Als Ein-Raum gestaltet, mit sichtbaren Holzbalken des Dachstuhl und einem eigenen Bad, lässt sich hier kaum etwas vermissen. Vielleicht ein gefüllter Kühlschrank ...

126292533

# Ausstattung der Immobilie



Diesem Haus wurde viel Aufmerksamkeit gewidmet.  
Und dies spiegelt sich nicht nur in der Ausstattung  
sondern auch im Zustand wider.

Zu den vordergründigsten Annehmlichkeiten gehören  
zweifelsohne der Kamin, pro Etage Bad oder WC,  
Carport und natürlich der sensationelle Garten.

## **2001-2002**

umfassend saniert

Dach

Elektrik

sanitär Leitungen

Fenster Isolierverglasung /doppelt, teilweise mit  
Schallschutz

## **2013**

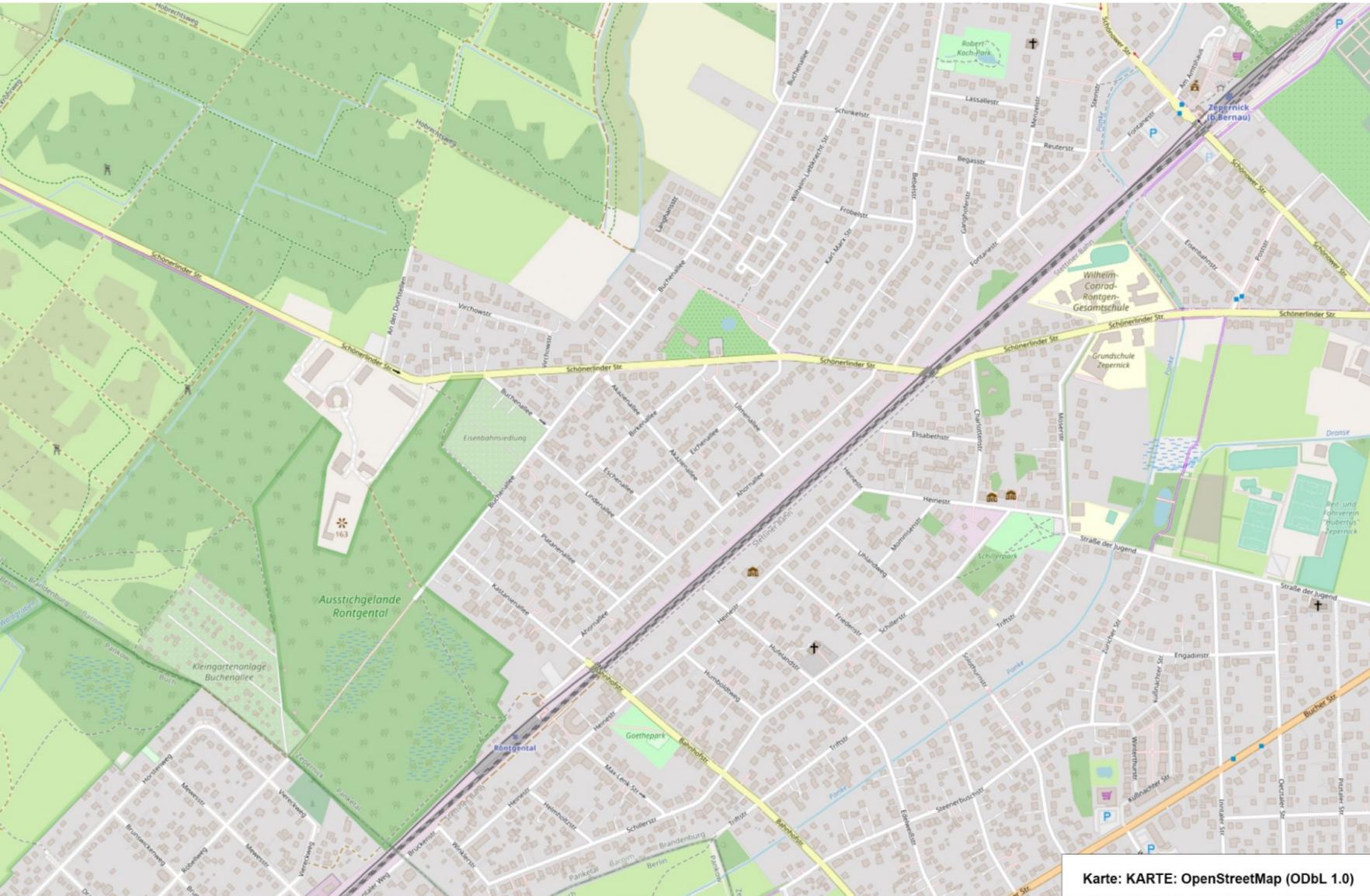
Fassaden Dämmung

## **2015-2016**

neue Brennwert Heizung

126292533

# Die Lage /Infrastruktur



Leben im nordöstlichen Speckgürtel Berlins, zwischen Bernau und Pankow: Zepernick/Panketal - nur 30 Minuten via S-Bahn von der Berliner Mitte entfernt, bietet die brandenburgische Gemeinde ein friedliches Wohnidyll mit "Vollausstattung".

Hochwertige Immobilien auf großzügigen Grundstücken, eingebettet in weitläufigen Grünflächen, prägen das gehobene Wohnbild.

Die Entfernungen zu S-Bahn mit ca. 7 Minuten fußläufig und zur Autobahn mit ca.10 Minuten garantieren eine schnelle und komfortable Anbindung an die städtische Infrastruktur.

## Die Infrastruktur bietet:

- Kindertageseinrichtungen,
- Grundschulen, Oberschule, Gesamtschule mit Gymnasialer Oberstufe, Gymnasium in freier Trägerschaft
- diverse Jugendfreizeiteinrichtungen
- ärztliche Versorgung
- Bibliothek
- gute Einkaufsmöglichkeiten
- Autobahnanschluss zur A10
- S-Bahnverbindungen nach Bernau und Berlin von Zepernick und Röntgental

126292533



126292533



126292533



126292533



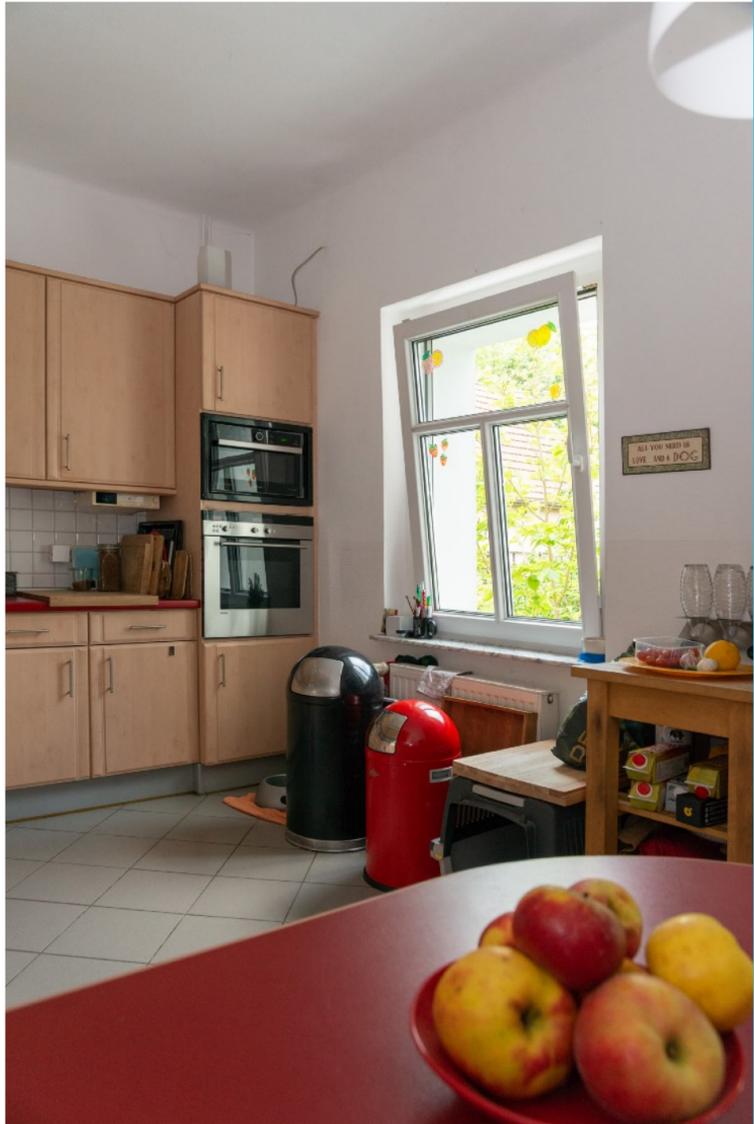
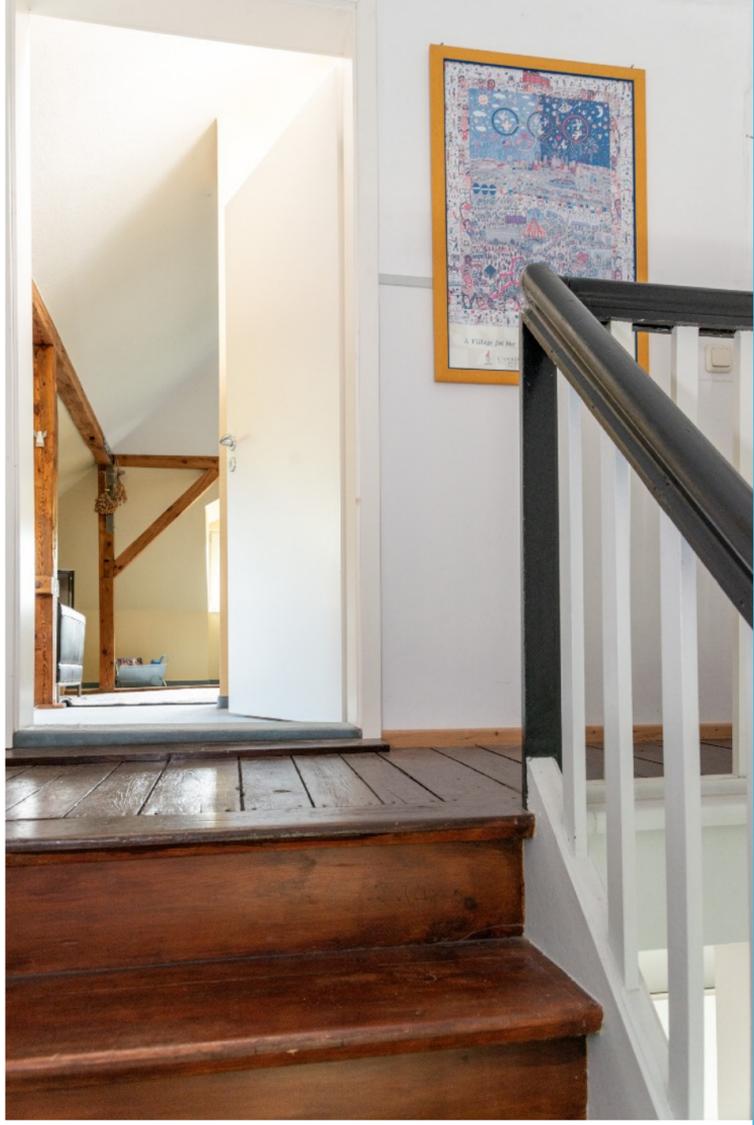
126292533



126292533



126292533

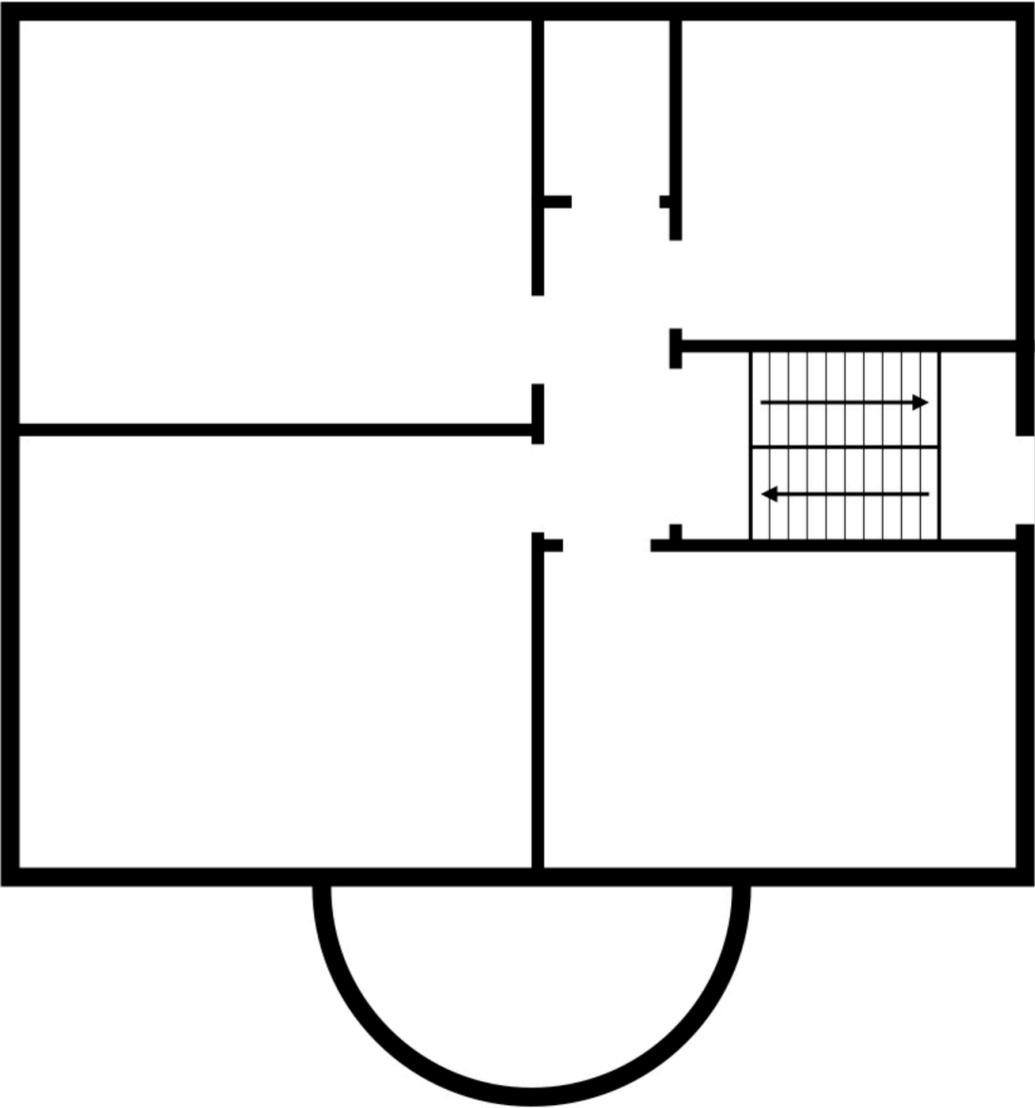


126292533

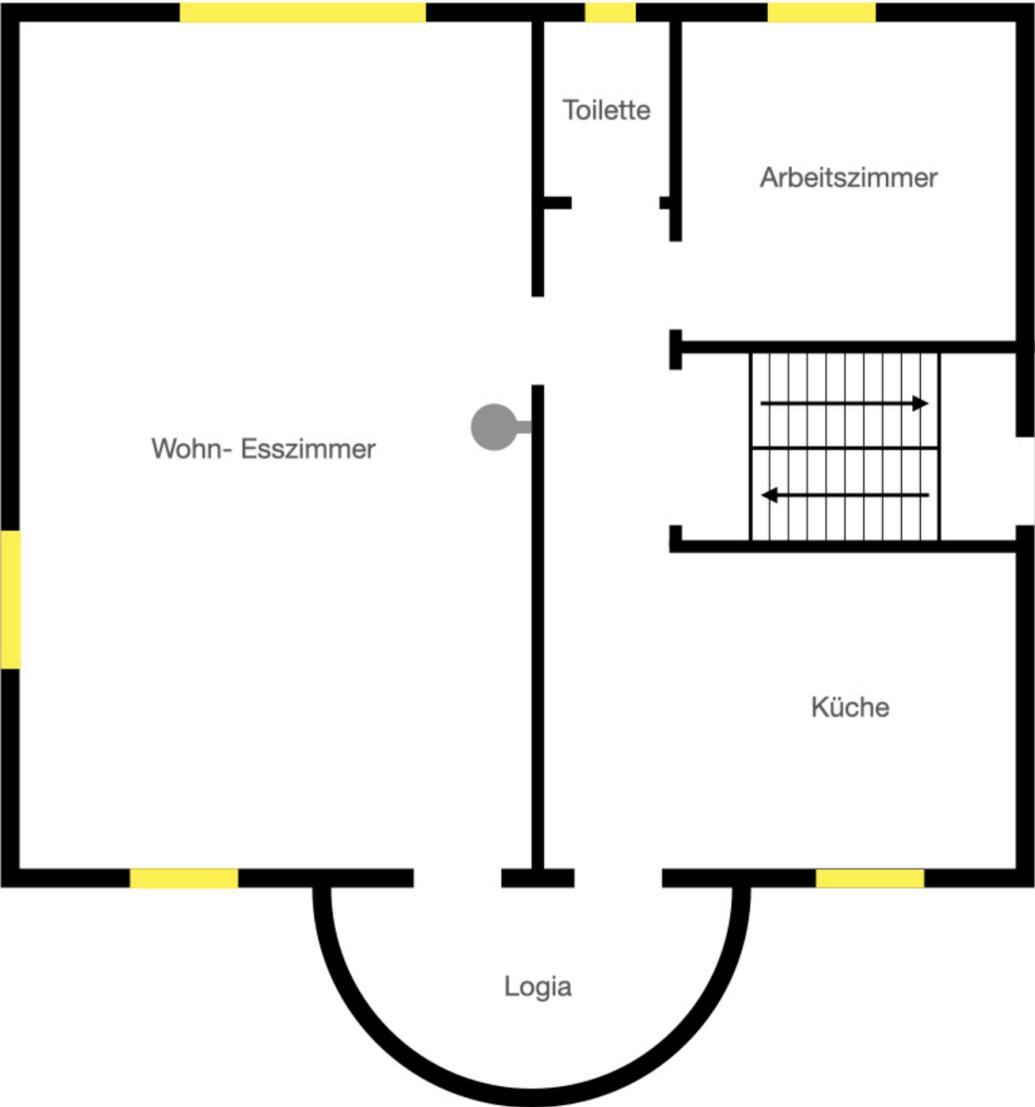


126292533

**KELLER**

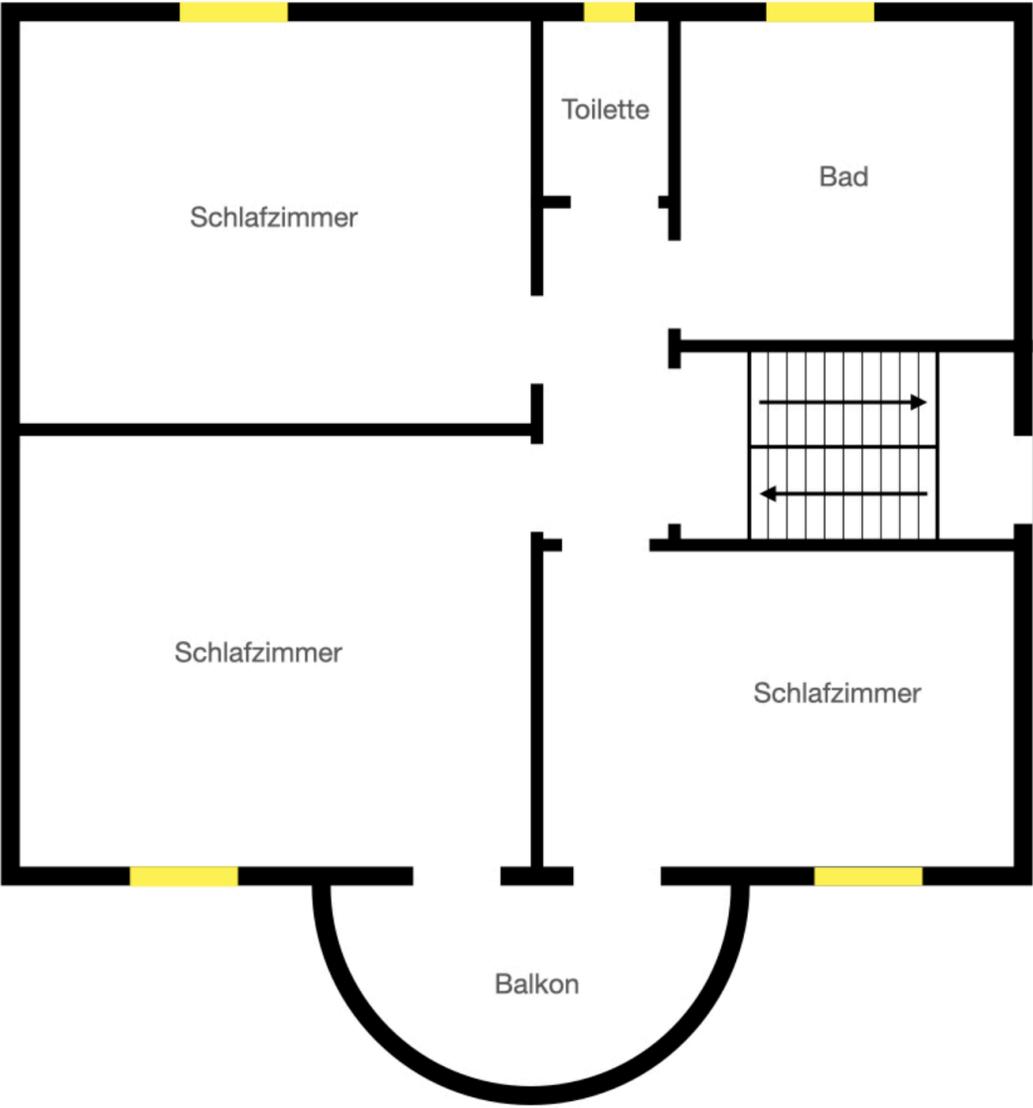


**EG**

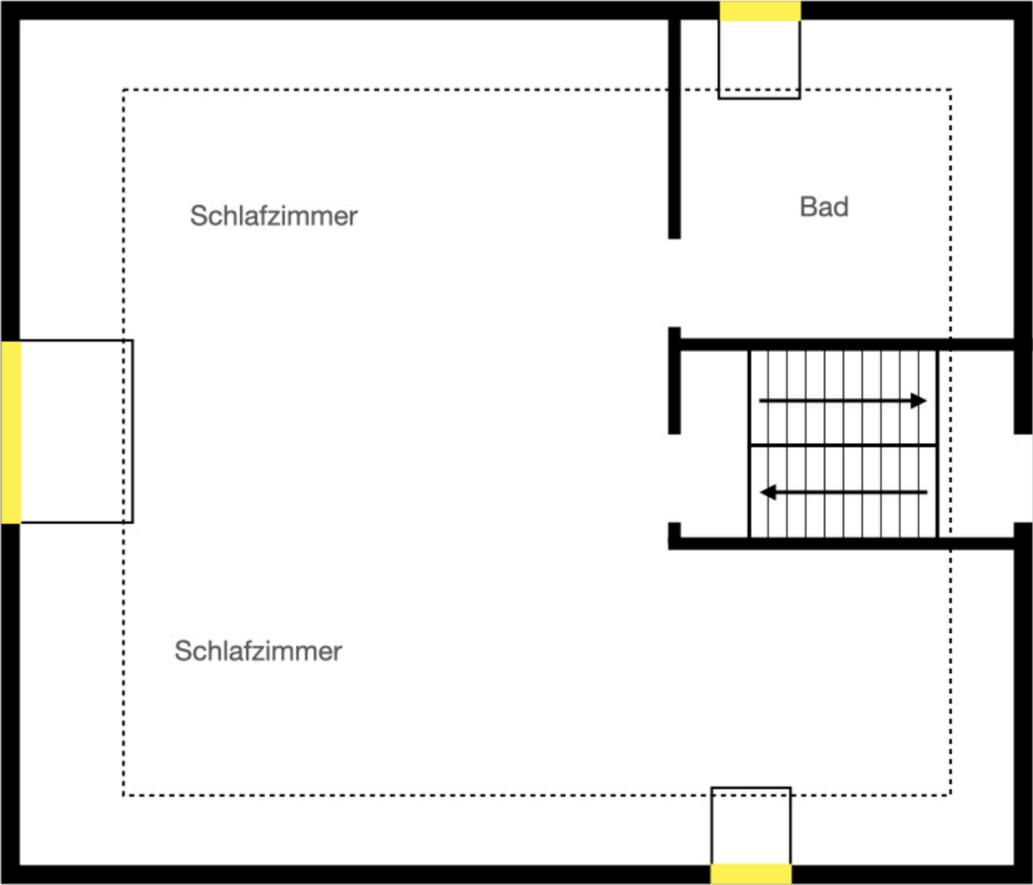


126292533

OG



DG



126292533

# Über uns und Ihr Kontakt



Aus dem Herzen Berlins heraus unterstützen wir Sie mit unserem erfahrenem und engagiertem Team aus Immobilienfachleuten sowie unserem exzellenten Partnernetzwerk in allen Fragen der Immobilienvermarktung und Wertermittlung:

## Unsere Serviceleistungen

- Verkauf von Häusern jeder Art,
- Verkauf von Wohnungen,
- Verkauf von Grundstücken,
- Vermarktung von Erbschaftsimmobilien
- fundierte Marktanalyse, Kaufpreisberatung und Entwicklung der Verkaufsstrategie
- Fachgerechte Aufbereitung Ihrer Objektunterlagen
- Erstellung eines professionellen Exposés mit aussagekräftigen Bildern und 360° Rundgänge
- Zielgerichtetes Marketing Ihres Immobilienangebots
- Selektion und Bonitätsprüfung potentieller Kaufinteressenten
- Besichtigungen
- Bieter-Verfahren
- Vertragsmanagement sowie Abwicklung der notariellen Beurkundung
- Finanzierungsberatung
- Übergabeabwicklung

Wir stehen von der persönlichen Erstberatung bis zur Übergabe jederzeit und kompetent an Ihrer Seite. Auf Ihre Immobilie angepasst, stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Verfügung.

## TORAMAN REAL ESTATE PROPERTY

Inhaber Altan Toraman

Lettestraße 3  
10437 Berlin

030 922 78 760  
0172 54 62 444

info@toraman-immobilien.de



126292533