



## Family Living

Ein Haus ist mehr als nur Wohnfläche  
Es ist Rückzugsort, Lebensmittelpunkt und  
Zukunft zugleich.





# Das Haus



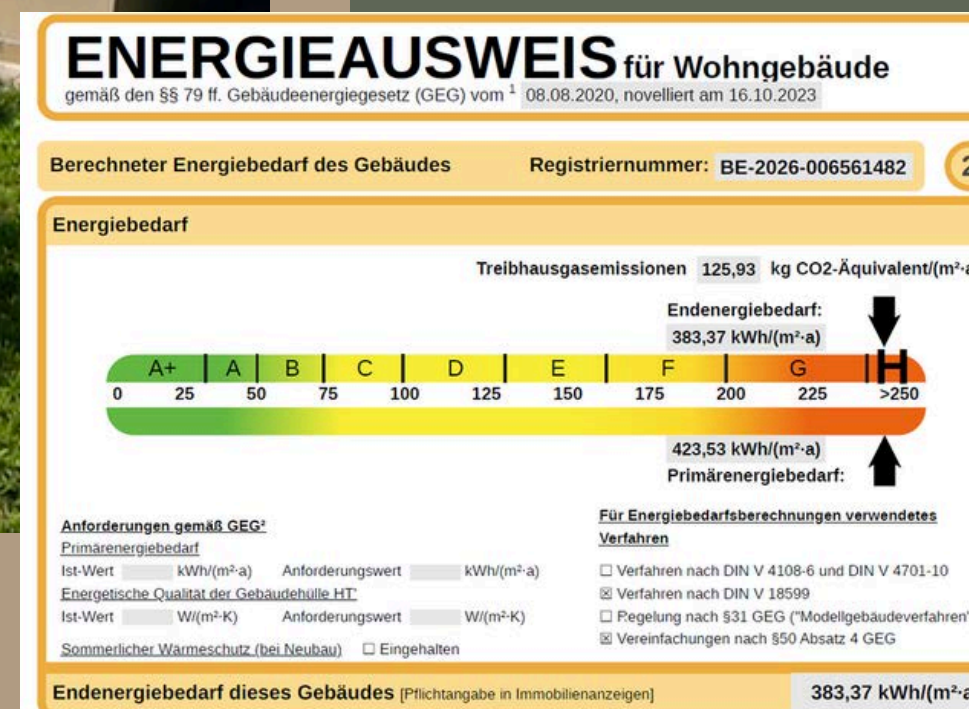
Dieses im Jahr 1973 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem 784 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine massive Bauweise und großzügige Raumhöhen. Auf rund 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Gebäude ist gedämmt und vollständig unterkellert.

Mit einer Raumhöhe von rund 2,70 m – auch im Kellergeschoss – bietet das Haus ein ausgesprochen großzügiges Raumgefühl.

Der Keller stellt zusätzliche Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Energieeffizienz H



# Haus mit Potenzial

Die Bauweise des Hauses bietet Potenzial für eine mögliche Erweiterung.

Im Rahmen einer individuellen baurechtlichen Prüfung könnte – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – auch die Errichtung eines Staffelgeschosses geprüft werden.

Nach mündlicher Auskunft des Bauamts bestehen hierfür grundsätzlich positive Anhaltspunkte.





Originalfoto

Die drei Zimmer verfügen jeweils über eine Größe von ca. 18 m<sup>2</sup> und sind durch ihre großen Fensterflächen angenehm hell.

Dank ihrer guten Grundrisse lassen sie sich flexibel gestalten und je nach Bedarf als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen.

So bieten die Räume vielfältige Möglichkeiten, die Wohnsituation individuell an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.



virtuell möbliert

# Die Zimmer



Originalfoto



Originalfoto



virtuell möbliert



Die zwei weiteren Zimmer – jeweils im Original und virtuell möbliert dargestellt – zeigen, wie vielseitig sich die hellen Zimmer gestalten und individuell nutzen lassen.



Originalfoto

Die Küche bietet Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Neben einer Modernisierung im bestehenden Grundriss könnte – vorbehaltlich der technischen und baulichen Prüfung – auch eine Öffnung zum angrenzenden Zimmer in Betracht gezogen werden, um einen großzügigen Küchen- und Essbereich zu schaffen.



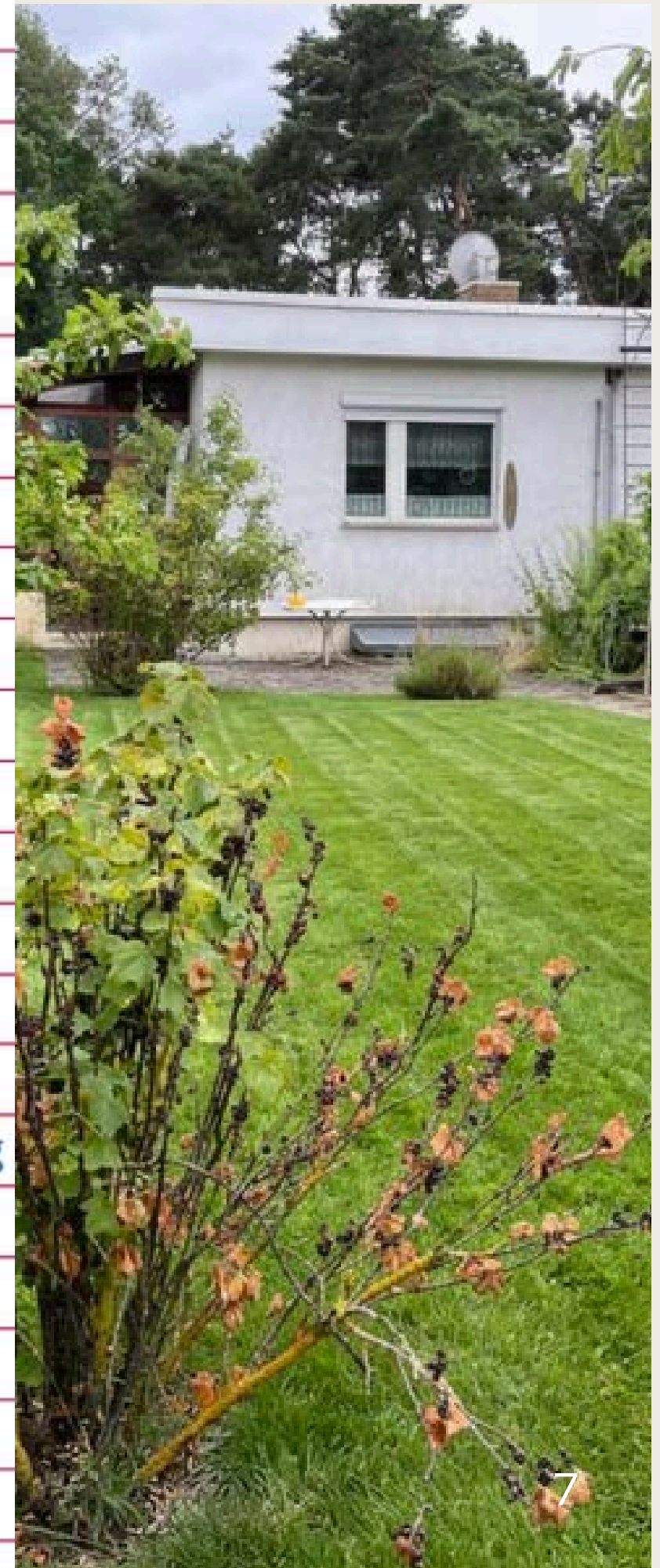
virtuell möbliert

# Die Küche



# Die Daten im Überblick

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| ImmoNr                     | 26228                         |
| Heizungsart                | Zentralheizung (Öl)           |
| Wintergarten               | Ja                            |
| Wohnfläche                 | ca. 86 m <sup>2</sup>         |
| Anzahl Zimmer              | 3                             |
| Anzahl Badezimmer          | 1                             |
| Grundstücksgröße           | ca. 784 m <sup>2</sup>        |
| PLZ                        | 12559                         |
| Ort                        | Berlin / Müggelheim           |
| Kaufpreis                  | 498.400,00 €                  |
| Außen-Provision            | 3,57 %                        |
| Objektart                  | Haus                          |
| Objektyp                   | Einfamilienhaus               |
| Nutzungsart                | Wohnen                        |
| Vermarktungsart            | Kauf                          |
| Baujahr                    | 1973                          |
| Zustand                    | Renovierungsbedürftig         |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                |
| Endenergiebedarf           | 383,37 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2036                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1973                          |
| wesentlicher Energieträger | Öl                            |
| Energieeffizienzklasse     | H                             |





# Der Grundriss



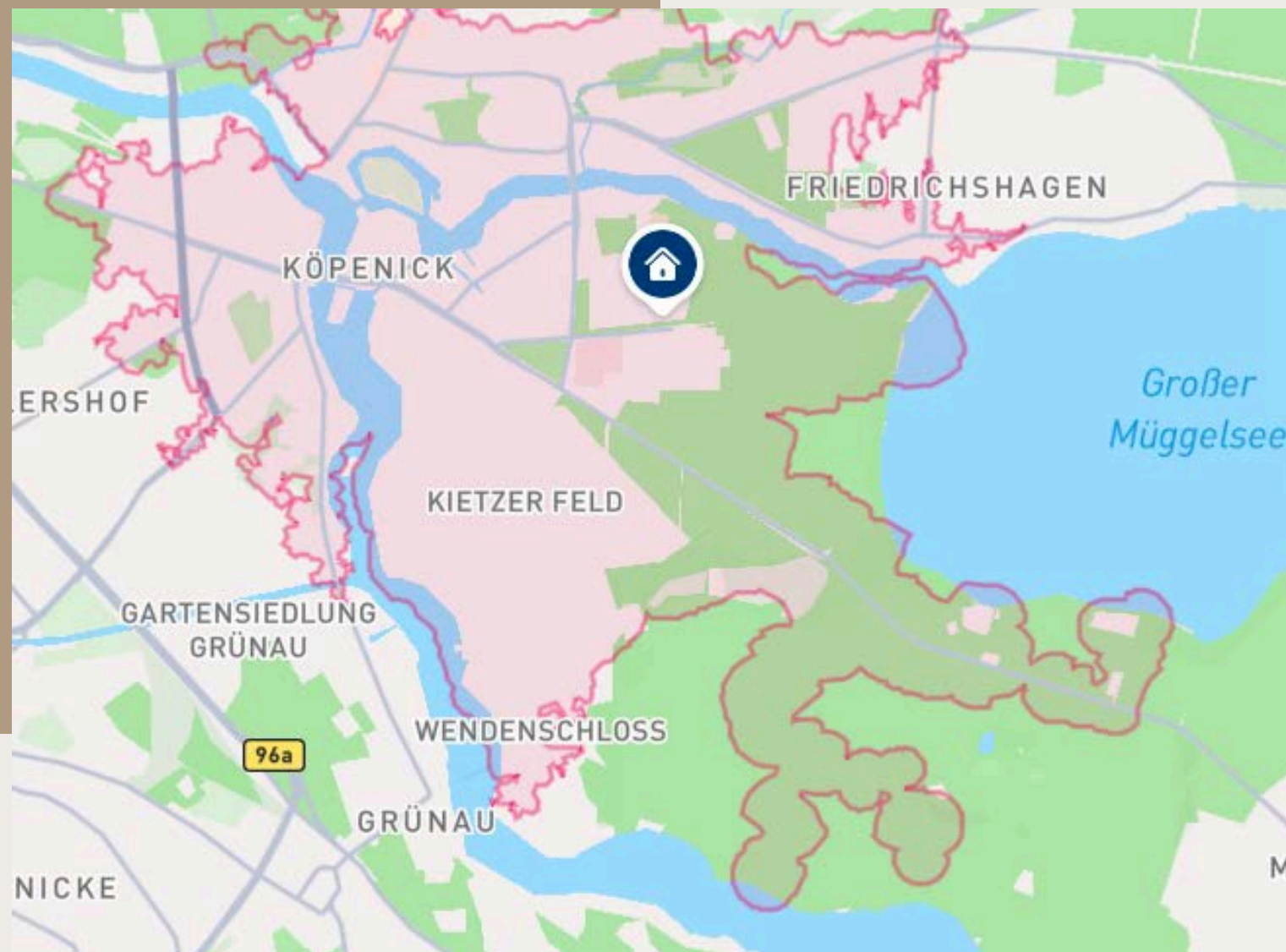
Mit Außenmaßen von ca. 10,80 m × 8,40 m überzeugt das Erdgeschoss durch eine großzügige und zugleich angenehm klare Raumaufteilung. Drei nahezu gleich große Zimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> bis 18,7 m<sup>2</sup> Größe, ein großzügiger Flur mit rund 12 m<sup>2</sup>, eine Küche mit knapp 12 m<sup>2</sup> sowie ein komfortables Badezimmer mit ca. 7,2 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, bieten vielfältige Möglichkeiten für modernes Familienwohnen.

Die Deckenhöhe von ca. 2,70 m in Keller und EG unterstreicht das großzügige Raumgefühl. Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und bietet damit zusätzlichen Raum für Büro, Hobby, Vorräte und Haustechnik.

Besonders spannend: Durch mögliche Öffnung zwischen Küche, Flur und Wohnbereich ließe sich der Grundriss bei Bedarf noch offener und großzügiger gestalten – eine attraktive Grundlage für individuelle Wohnkonzepte.



# Die Lage



Die Heimgartenstraße 21 liegt in der beliebten Kämmereiheide in Berlin-Köpenick – eingebettet in eine gewachsene Einfamilienhaussiedlung und zugleich in unmittelbarer Nähe zu den schönsten Natur- und Erholungsgebieten des Berliner Südostens.

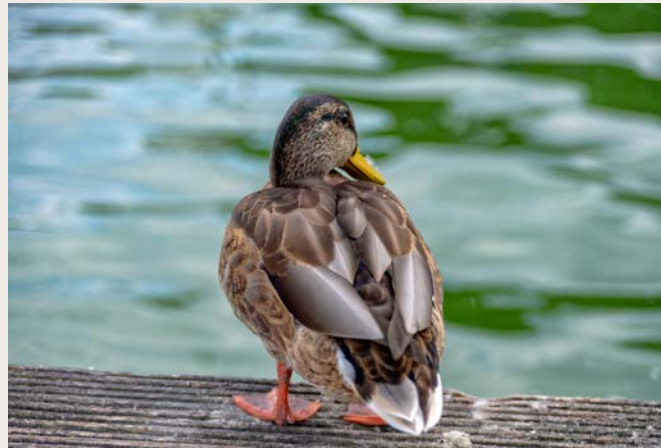
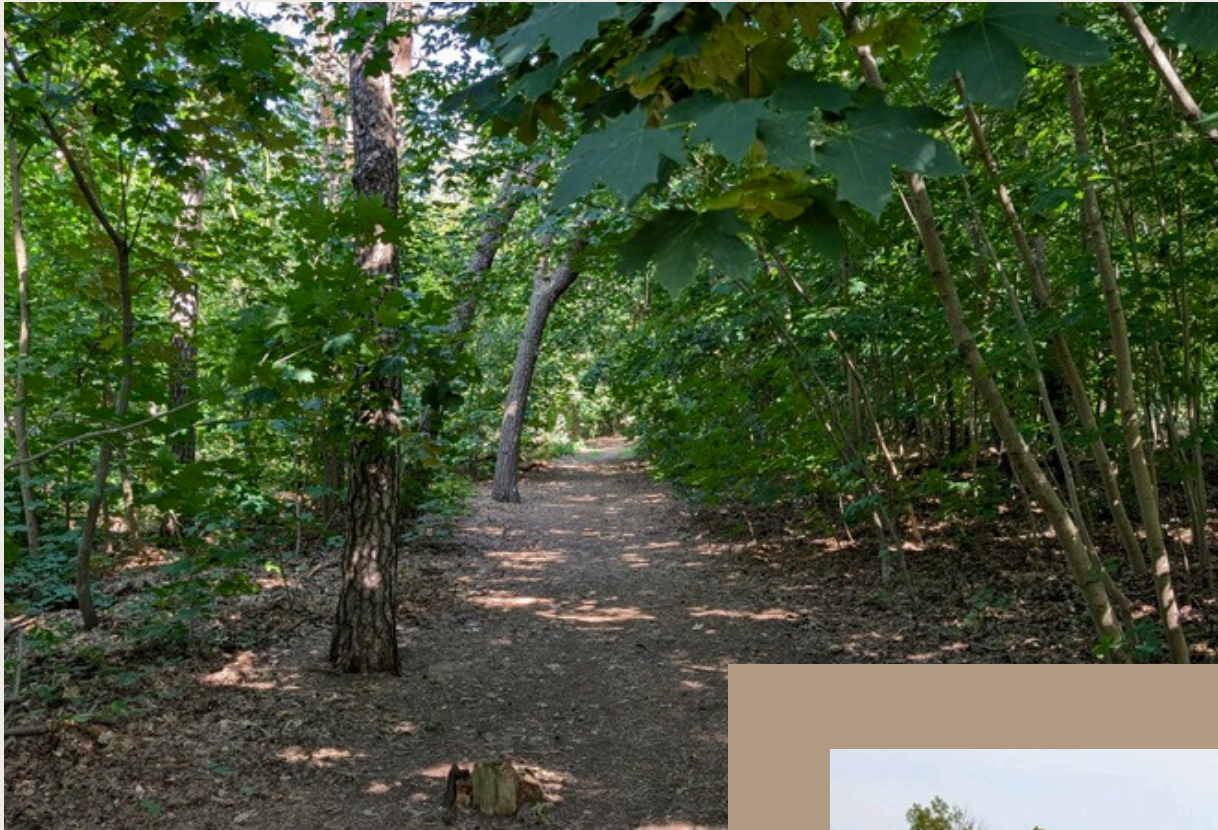
Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit der hervorragenden Infrastruktur der Hauptstadt: Die Müggelspree, weitläufige Waldgebiete und der Müggelsee, Berlins größter See, liegen nur wenige Minuten entfernt. Spaziergänge, Radtouren, Wassersport oder einfach entspannte Stunden in der Natur beginnen nahezu vor der Haustür. Gleichzeitig sind die Berliner Innenstadt und das Köpenicker Zentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Auto gut erreichbar.

Auch das historische Alt-Köpenick lädt mit seinem Schloss, charmanten Cafés und Restaurants sowie den idyllischen ehemaligen Fischerhäusern entlang der Dahme zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Stunden ein.

Ein Standort für alle, die die Ruhe und Weite von Wasser und Wald schätzen, ohne auf die Vorzüge Berlins verzichten zu wollen.



# Die Umgebung





## Family Living



Unsere Produktlinie Family Living steht für Häuser mit hoher Wohnqualität, familienfreundlichen Grundrissen und nachhaltigem Wohnkomfort in attraktiven Lagen in und um Berlin.

- Wohnen in gewachsener Nachbarschaft mit etabliertem Umfeld
- Sofort bezugsbereit ohne lange Bau- und Wartezeiten
- Eingewachsene Grundstücke mit viel Grün und Privatsphäre
- Solide Substanz mit bereits sichtbarer Qualität und Atmosphäre
- Attraktive Alternative zu steigenden Neubau- und Baukosten
- Nachhaltiges Wohnen durch Erhalt bestehender Immobilienwerte
- Real erlebbare Immobilie statt reiner Planung oder Visualisierung



*Weil Ihre Immobilie es wert ist*



+49 1525 949 14 61



info@123immowert.de



[www.kraft-immowert.de](http://www.kraft-immowert.de)

