



Haustraum mit Wohnflächenreserve im DG und UG in Wassernähe

Besingweg 15A, 14089 Berlin / Gatow



Kaufpreis
545.000,00 €



Zimmer
5



Etagen
4



Wohnfläche
110 m²



Grundstück
610 m²



OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1935

Kaufpreis: 545.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Öl

Provision: 3,57 % inkl. 19 % Ust. vom Kaufpreis.

Bezugsfrei ab: sofort!

Grundstücksgroße: 610,00 m²

Wohnfläche: 110,00 m²

Nutzfläche: 230,00 m²

Etagenanzahl: 4

Zimmer: 5

Einbauküche: Ja

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 1

Bad: Wanne, Fenster

Gästetoilette: Ja

Fenster: Holz, Kunststoff

Objektzustand: sanierungsbedürftig

Boden : Dielen

Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 331.90 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Wesentlicher Energieträger: OEL

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Veröffentlichung dieser Immobilie erfolgte erstmals am 02.07.2026 zu einem Preis von 595.000 €. Im Rahmen der seither durchgeführten Besichtigungen hat sich gezeigt, dass der tatsächliche Sanierungsaufwand höher ausfällt als ursprünglich angenommen. Um diesem Umstand gerecht zu werden und Interessenten ein faires, marktgerechtes Angebot zu machen, ist uns der Eigentümer gefolgt, den Preis auf 545.000 € zu reduzieren.

In einer der architektonisch reizvollsten Wohnlagen Berlins bietet diese Doppelhaushälfte die Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter nach den eigenen Vorstellungen neu zu interpretieren. Die unmittelbare Nähe zur Havel, das von anspruchsvoller Villenarchitektur geprägte Umfeld und die außergewöhnliche Wohnqualität verleihen Ihrer neuen Adresse den besonderen Charme. Wer Architektur schätzt und Freude daran hat, Bestehendes neu zu denken, ist hier Zuhause.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit einem großzügigen Wintergarten, der von den bisherigen Eigentümern als Essbereich genutzt wurde und einen fließenden Übergang zwischen Haus und Natur schafft.

Das Wohnzimmer wird von zwei Seiten belichtet und öffnet sich über ein bodentiefes Fensterelement zum Garten.

Die derzeit separate Küche grenzt unmittelbar an den Wohnbereich und eröffnet im Zuge einer Modernisierung interessante Möglichkeiten für eine zeitgemäße, offene Grundrissgestaltung.

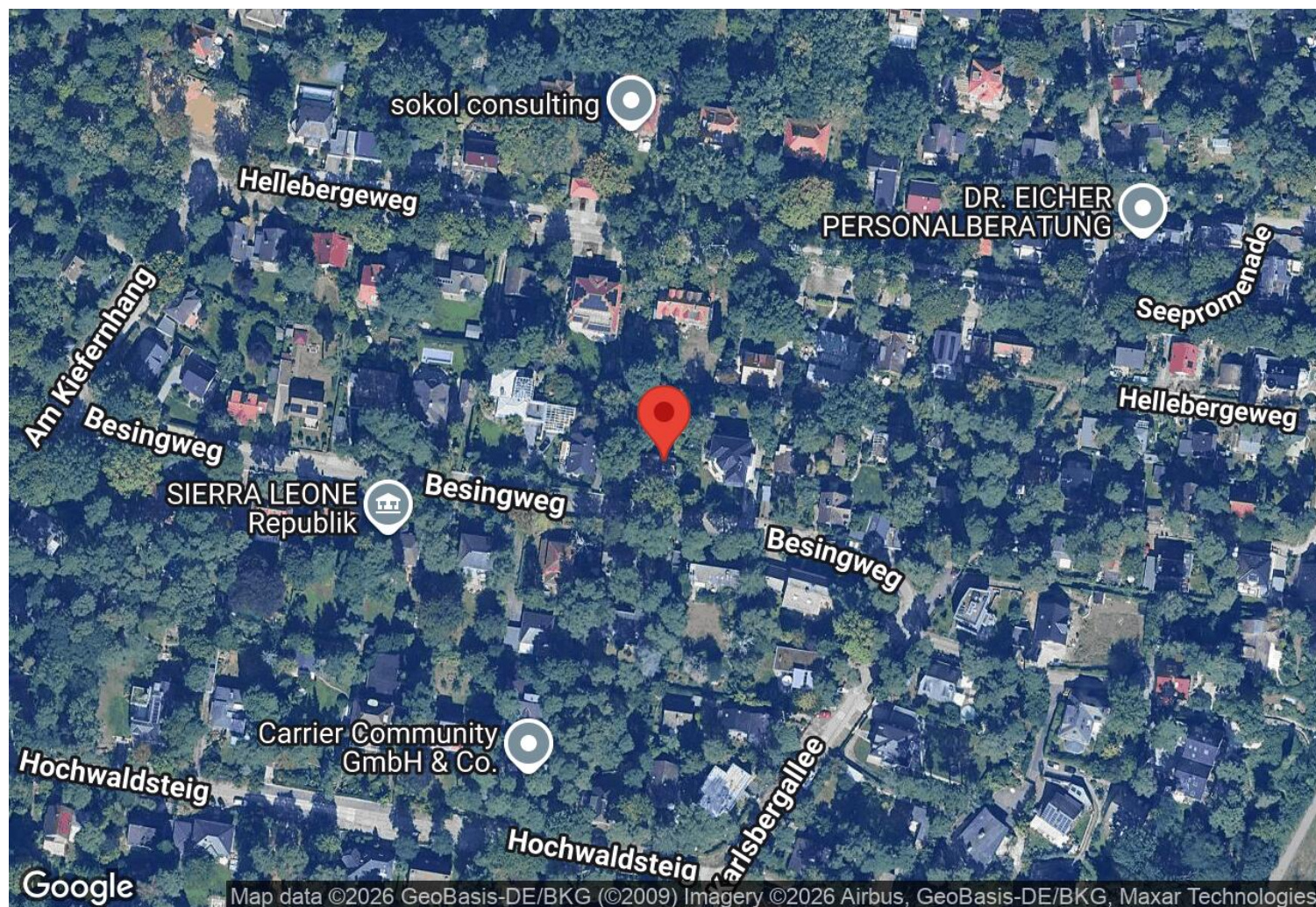
Im Obergeschoss stehen derzeit drei Zimmer, Bad sowie eine kleine Kammer zur Verfügung. Hier bietet sich die Möglichkeit, durch eine Neuordnung der Flächen ein großzügiges Familienbad zu realisieren und das Obergeschoss insgesamt moderner zu organisieren.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen zum Wohnraum ausgebauten Spitzboden, der derzeit über eine Scherentreppe erreichbar ist. Es bietet sich die Möglichkeit, diesen Bereich durch eine feste Treppenanlage künftig als vollwertige Wohnfläche anzubinden.

Eine Besonderheit findet sich im Untergeschoss. Hier steht ein separat von außen zugänglicher Raum zur Verfügung, der nicht mit den übrigen Kellerräumen verbunden ist. Eine großflächige Verglasung über nahezu die gesamte Gartenseite sorgt für außergewöhnlich gute Lichtverhältnisse. Die Nordausrichtung schafft auch in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima und prädestiniert den Raum für unterschiedlichste Nutzungen, als Atelier, Studio, Hobbyraum oder stilvoller Rückzugsort.

OBJEKTDDETAILS

- Dacheindeckung: Bieberschwänze
- Dachflächenfenster
- Wintergarten Kunststoffelemente
- ausgebauter Dachboden / nicht in angegebener Wohnfläche enthalten
- zusätzliches Zimmer im UG vom Garten erschlossen / nicht in angegebener Wohnfläche enthalten
- Fassade mit Stilelementen
- Hauseingangstüren und Fenster teilweise als Kunststoff und teilweise aus Holz
- OG: kleines Bad mit Badewanne
- UG: kleines Gäste-WC
- Holzdielenböden
- Ölheizung
- Kamin
- DSL 1.000 Mbit/s Download



Besingweg 15A, 14089 Berlin / Gatow

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Ortsteils Gatow. Besonders hervorzuheben ist die fußläufig erreichbare Havel, die den besonderen Charme dieser Lage prägt und zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Spaziergänge entlang des Ufers, Fahrradtouren oder Wassersport sind ideale Voraussetzungen für einen aktiven Lebensstil. Segel- und Rudervereine, Bootsanleger sowie Möglichkeiten zum Stand-up-Paddling oder Kajakfahren befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren zudem von zahlreichen Grünflächen, Spielplätzen und Naherholungsgebieten, die Kindern viel Raum zum Spielen und Entdecken bieten. Kindertagesstätten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden Gatow mit den umliegenden Ortsteilen sowie den nächstgelegenen S- und U-Bahn-Anschlüssen, sodass sowohl das Berliner Stadtzentrum als auch weitere Bezirke komfortabel erreichbar sind. Gleichzeitig bleibt der naturnahe und entschlunigte Charakter des Wohnquartiers erhalten.

Gatow gehört zum Bezirk Spandau und zählt zu den grünen und wasserreichsten Wohnlagen Berlins. Der Ortsteil vereint naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer Metropole und erfreut sich insbesondere bei Familien einer stetig wachsenden Beliebtheit. Die Nähe zur Havel, den weitläufigen Wäldern sowie den zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten macht die Region zu einem idealen Lebensmittelpunkt für alle, die Erholung und Alltag harmonisch miteinander verbinden möchten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung: Über das Busnetz bestehen Anschlüsse an das Berliner S- und U-Bahn-Netz, während die umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine zügige Verbindung in die Spandauer Altstadt, in die Berliner Innenstadt sowie in das Umland ermöglichen. Das vielfältige Bildungsangebot, eine ausgezeichnete medizinische Versorgung sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten unterstreichen die hohe Wohnqualität.

SONSTIGES

Hinweis:

Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografieren wir mit einem Weitwinkelobjektiv. In Verbindung mit dem möblierten Grundriss erhalten Sie einen guten Eindruck von den Raumgrößen.

Finanzierung:

Unser Finanzierungspartner unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot.

Besonders gilt es bei der aktuellen Zinssituation durch individuelle Darlehensgestaltung die bestmögliche Finanzierung im Einzelfallverfahren zu prüfen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch Ihres neuen Zuhauses:-)

Tim Grebe

GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.
Immobilienmakler in Brandenburg und Berlin

Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

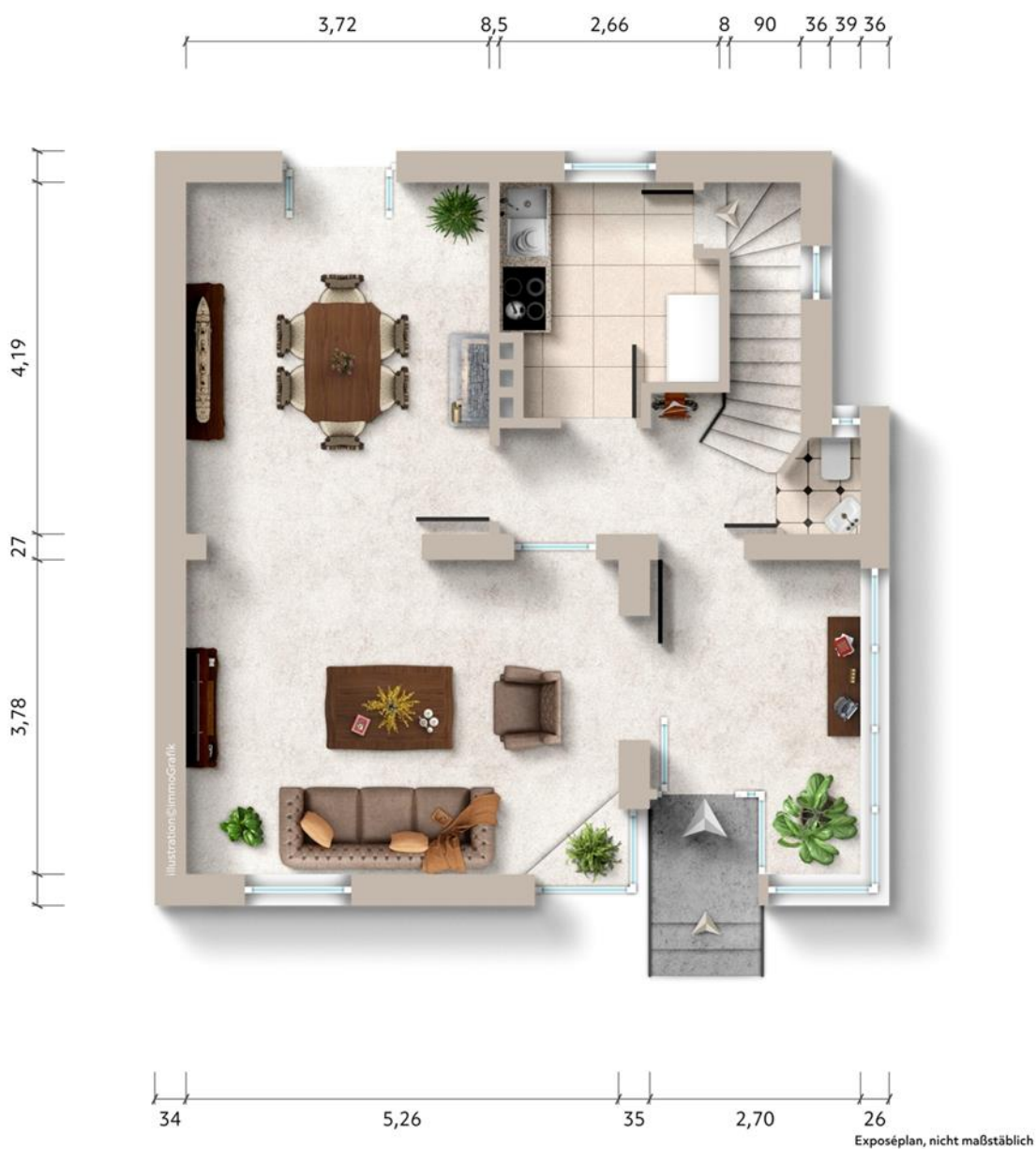
.....

.....

.....

Haustraum mit Wohnflächenreserve im DG und UG in Wassernähe

Grundriss EG



Haustraum mit Wohnflächenreserve im DG und UG in Wassernähe

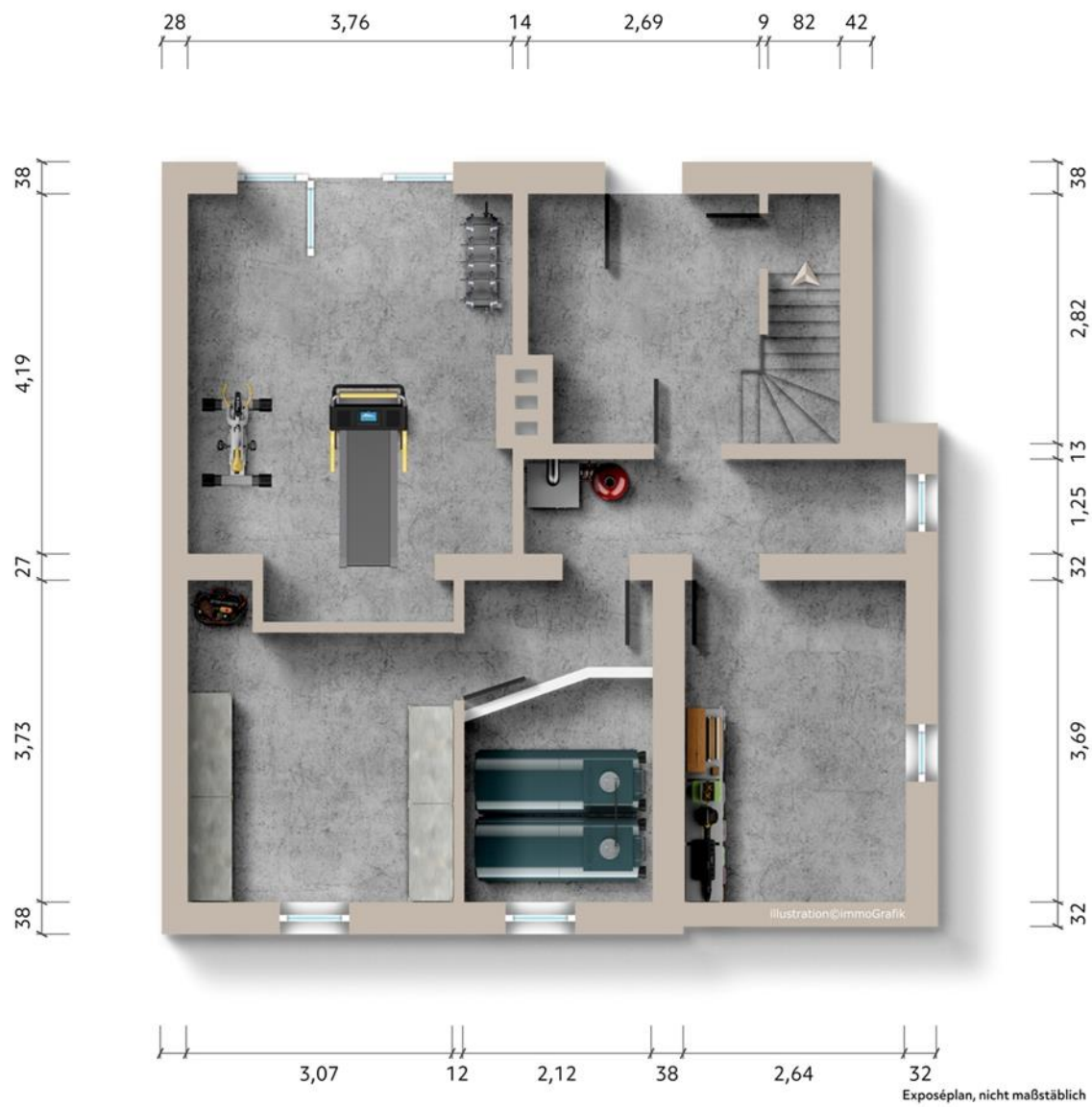
Grundriss OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Haustraum mit Wohnflächenreserve im DG und UG in Wassernähe

Grundriss UG



IHR ANSPRECHPARTNER



Herr Tim Grebe

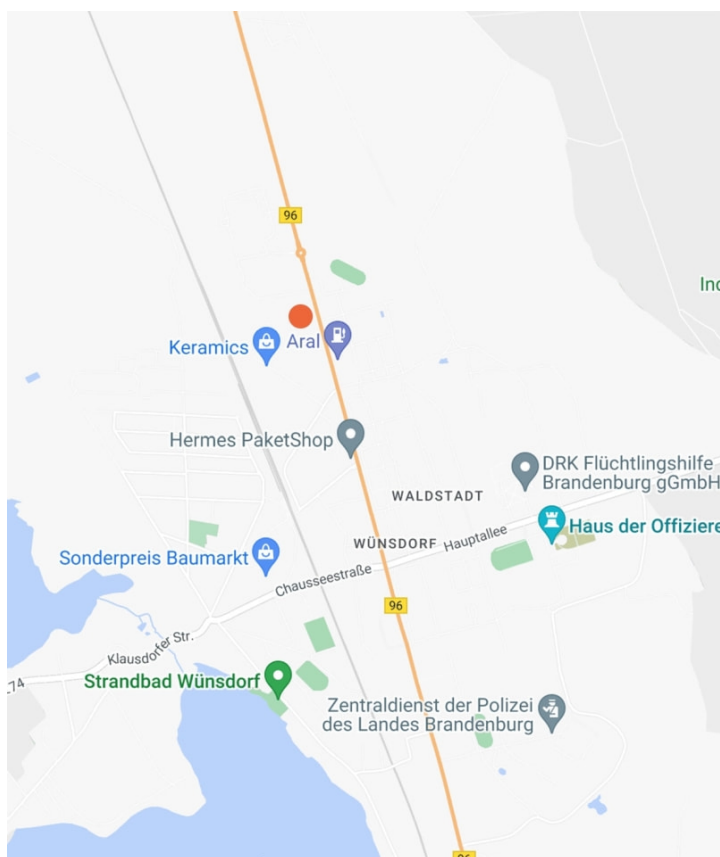
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wündsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: www.grebe.immobilien



KONTAKT

GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485

www.grebe.immobilien

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017