



**Grebe**  **Immobilien**

## Charmante Haushälfte im Grünen sucht Architekturliebhaber!

Besingweg 15A, 14089 Berlin / Gatow



**Kaufpreis**  
489.000,00 €



**Zimmer**  
5



**Etagen**  
4



**Wohnfläche**  
110 m²



**Grundstück**  
610 m²



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1935

Kaufpreis: 489.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Öl

Provision: 17.500,00 € inkl. 19 % Ust.

Bezugsfrei ab: sofort!

Grundstücksgröße: 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

Wir freuen uns, Ihnen heute eine gute Nachricht mitteilen zu können: Nach einem ausführlichen Gespräch mit den Eigentümern und einer gemeinsamen Auswertung der bisherigen Vermarktung haben wir den Kaufpreis für diese Doppelhaushälfte erneut angepasst. Dabei haben wir auch die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigt, insbesondere die zuletzt wieder gestiegenen Bauzinsen. In Abstimmung mit den Eigentümern bieten wir Ihnen das Haus jetzt für 489.000 € an.

In einer der architektonisch reizvollsten Wohnlagen Berlins bietet diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1935 die Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Die unmittelbare Nähe zur Havel, das von anspruchsvoller Villenarchitektur geprägte Umfeld und das 610 m<sup>2</sup> große Grundstück verleihen Ihrer neuen Adresse ihren besonderen Charme.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit einem großzügigen Wintergarten, der bisher als Essbereich genutzt wurde und einen fließenden Übergang zwischen Haus und Garten schafft. Das Wohnzimmer mit Kamin wird von zwei Seiten belichtet und öffnet sich über ein bodentiefes Fensterelement zum Garten. Die derzeit separate Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und lässt sich im Zuge der Sanierung zu einem offenen Wohn-, Koch- und Essbereich umgestalten.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer, ein Bad und eine kleine Kammer zur Verfügung. Durch eine Neuordnung der Flächen lässt sich hier ein großzügiges Familienbad realisieren.

Der zu Wohnraum ausgebaute Spitzboden ist derzeit über eine Scherentreppe erreichbar und kann mit einer festen Treppe als vollwertige Wohnfläche angebunden werden. Im Untergeschoss wartet ein separat von außen zugänglicher Raum mit großflächiger Verglasung zur Gartenseite, ideal als Atelier, Studio, Büro oder Rückzugsort. Beide Flächen sind in der angegebenen Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> nicht enthalten.

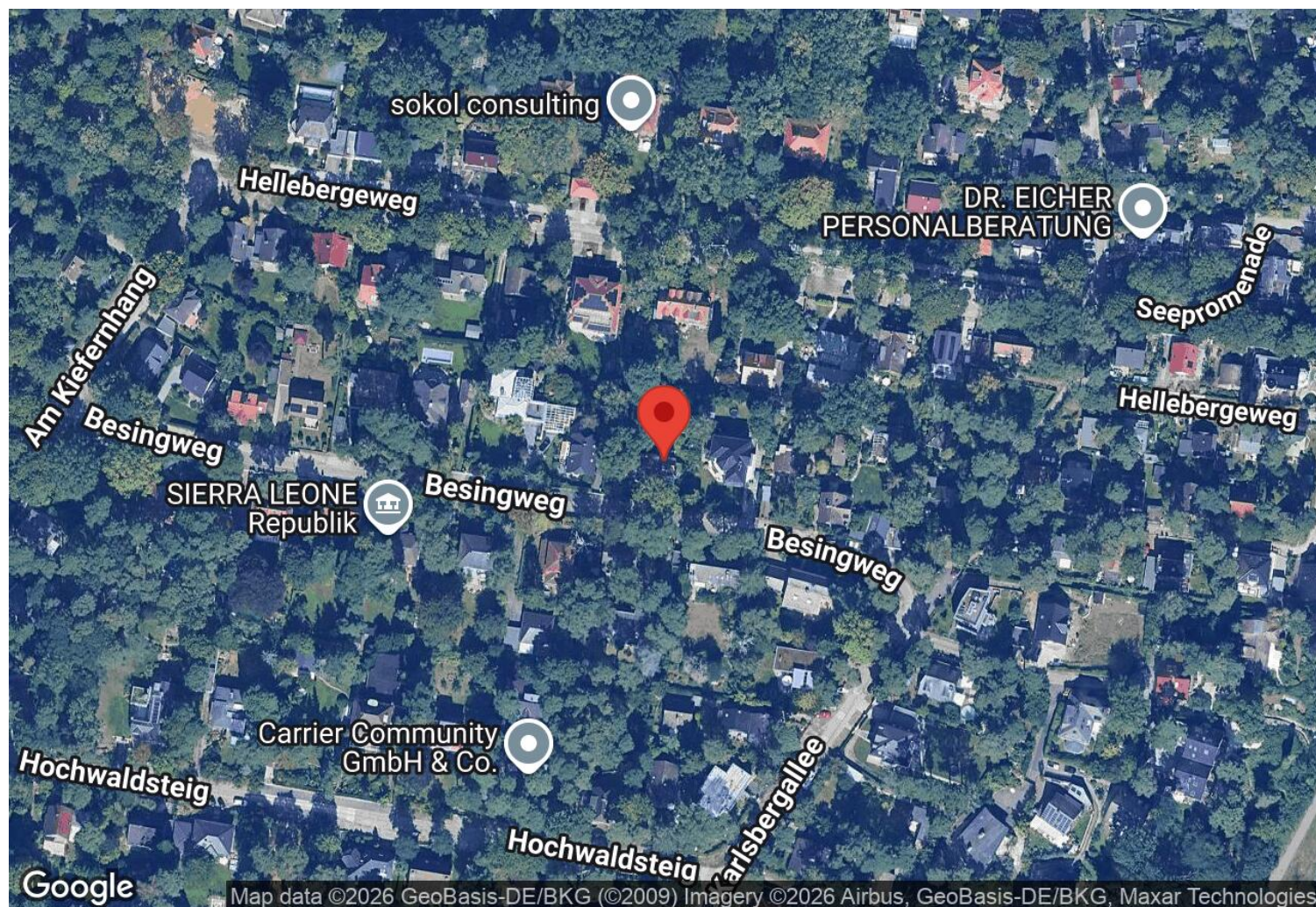
Ganz offen gesagt: Das Haus ist sanierungsbedürftig, und der Aufwand ist nicht zu unterschätzen. Die Ölzentralheizung, die energetische Hülle (Energieeffizienzklasse H), die Haustechnik sowie Bad und Innenausbau entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Wir haben das Haus deshalb gemeinsam mit einer Fachfirma begangen. Ein detailliertes Sanierungsangebot liegt vor, das wir Ihnen gern zur Verfügung stellen, damit Sie Ihre Planung und Finanzierung von Anfang an auf eine solide Grundlage stellen können. Der neue Kaufpreis berücksichtigt diesen Aufwand.

Bitte beachten Sie außerdem: Nach dem Gebäudeenergiegesetz gelten für neue Eigentümer bestimmte Sanierungspflichten wie den Austausch des Heizkessels. Unser Finanzierungspartner berät Sie gern, wie Sie Kaufpreis und Sanierung gemeinsam finanzieren und welche Förderprogramme dafür infrage kommen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und zeigen Ihnen das Haus gern persönlich.

## 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:

---

---

---

---

---

---

---

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Außenansicht hinten



Grebe Immobilien

Besingweg 15A



Grebe Immobilien

Außenansicht vorne



Grebe Immobilien

grüner Daumen gefälltig?



Grebe Immobilien

niedliches Gewächshaus



Grebe Immobilien

...hellen Wintergarten

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Wohnzimmer Bild 1



Grebe Immobilien

Wohnzimmer Bild 2



Grebe Immobilien

Essecke mit...



Grebe Immobilien

...Kamin!



Grebe Immobilien

Küche Bild 1



Grebe Immobilien

Küche Bild 2

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Flur EG



Grebe Immobilien

Arbeitszimmer Bild 1



Grebe Immobilien

Arbeitszimmer Bild 2



Grebe Immobilien

Elternschlafzimmer Bild 1



Grebe Immobilien

Elternschlafzimmer Bild 2



Grebe Immobilien

Kinderzimmer Bild 1

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Kinderzimmer Bild 2



Grebe Immobilien

Abstellraum



Grebe Immobilien

Badezimmer mit Tageslicht



Grebe Immobilien

Flur OG



Grebe Immobilien

Dachboden



Grebe Immobilien

beheizt!

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Im Keller angekommen



Grebe Immobilien

Kellerraum 1



Grebe Immobilien

Kellerraum 2



Grebe Immobilien

Kellerflur



Grebe Immobilien

Fußläufig zur Havel!



Grebe Immobilien

Ihre Wohnsiedlung!

# Charmante Haushälfte im Grünen sucht Architekturliebhaber!

## Grundriss EG



# Charmante Haushälfte im Grünen sucht Architekturliebhaber!

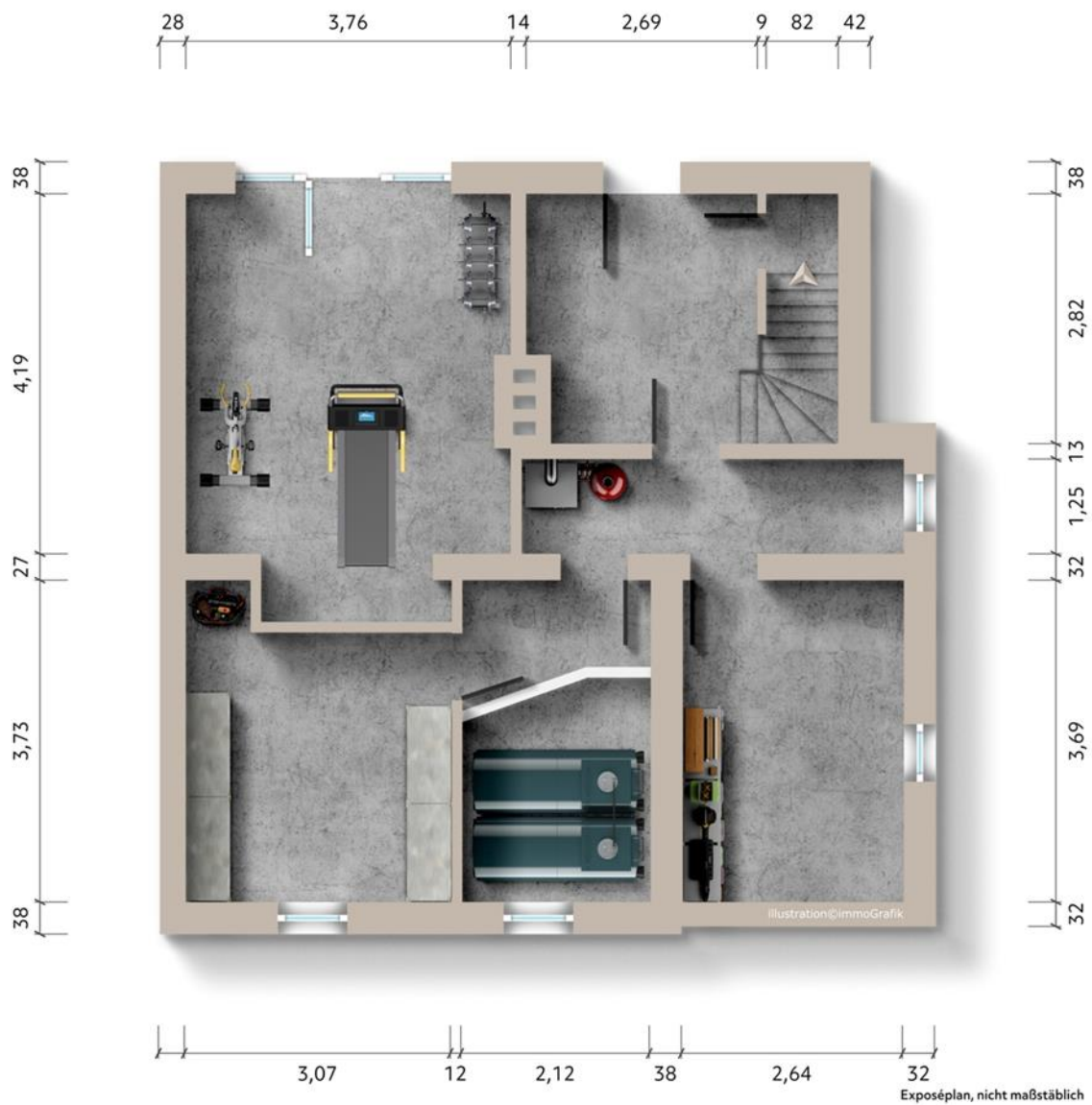
## Grundriss OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Charmante Haushälfte im Grünen sucht Architekturliebhaber!

## Grundriss UG



# IHR ANSPRECHPARTNER



## Herr Tim Grebe

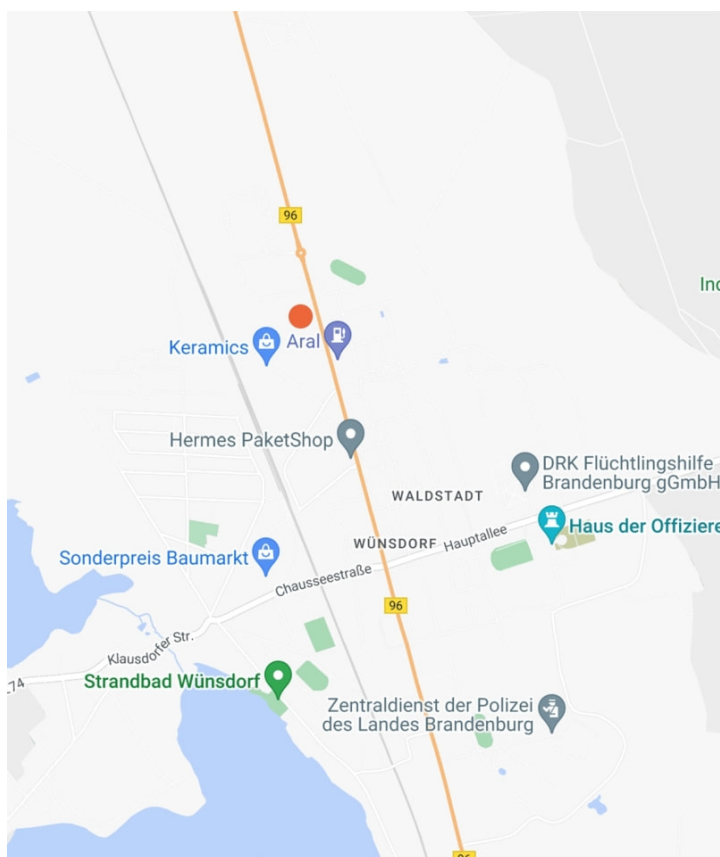
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wündsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

### GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485

[www.grebe.immobilien](http://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