

# Exposé

**Sommer im Garten. Winter am Kamin. Ein Zuhause für die ganze Familie.**

In Waidmannslust am Naturschutzgebiet Tegeler Fließ und trotzdem  
in nur 25 Minuten mit der S-Bahn in Stadtmitte

128,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstück 436 m<sup>2</sup>

520.000 €



Das Grundstück mit Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung. In wenigen Gehminuten gelangt man zum Hermsdorfer See, zu den Lübarser Feldern und zum Naturschutzgebiet Tegeler Fließ.

Verkauf von privat an privat – keine Makler

## Kontakt

S. Schwartz

E-Mail: [info@hausverkauf-waidmannslust.de](mailto:info@hausverkauf-waidmannslust.de)



# Das Haus

## Geräumiges Einfamilienhaus mit kluger Raumaufteilung

**Wohnfläche** 128,67 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen – voll unterkellert – **Baujahr** 1982 – **Zimmer** 4 – **Badezimmer** 2

Das Haus (Holzständerbauweise von Streif, Typ Cortina) verfügt über eine klassische und gut nutzbare Aufteilung sowohl für Familien als auch für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf. Zentrum des Hauses ist der große Salon im Erdgeschoss mit Kamin, bodentiefer breiter Fensterfront und Zugang zur Terrasse. Ein Leben im Grünen.

Eine Besonderheit: Erdgeschoss und Obergeschoss kommen komplett ohne Türschwellen aus. Bei Bedarf lässt sich im Obergeschoss eine Einliegerwohnung herrichten.

**Heizung** robuste Ölheizung Viessmann Vitola biferral, Baujahr 1996, zuverlässig und regelmäßig gewartet

### Erdgeschoss

Salon mit Kaminofen und italienischem Kirschparkett  
Schlafzimmer  
Küche mit moderner Einbauküche und durchdachtem Stauraum  
Badezimmer

### Obergeschoss

Großes Zimmer  
Kleines Zimmer  
Badezimmer

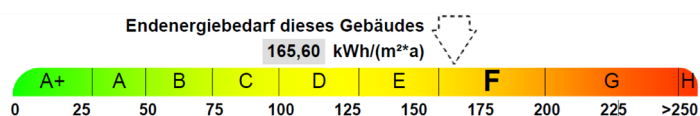
### Keller

Abstellraum  
Waschküche  
Sauna  
Großer Werkraum  
Heizungsraum

### Zustand des Hauses

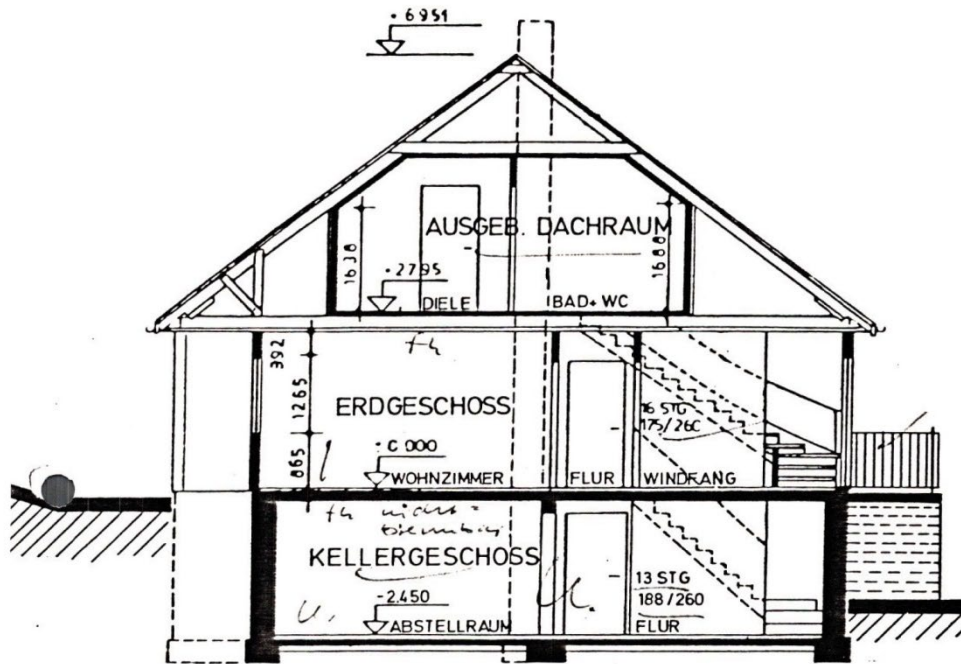
Eine etwas in die Jahre gekommene Immobilie. Der Keller ist trocken.

Auch wenn das Haus sofort bezogen werden kann, ist entsprechend seinem Alter eine Modernisierung nötig, um zeitgemäß darin zu wohnen. Es wurden in den letzten Jahren einige Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, z. B. an Dach und Schornstein. Außerdem wurde das Dach isoliert. Der energetische Zustand der Immobilie entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

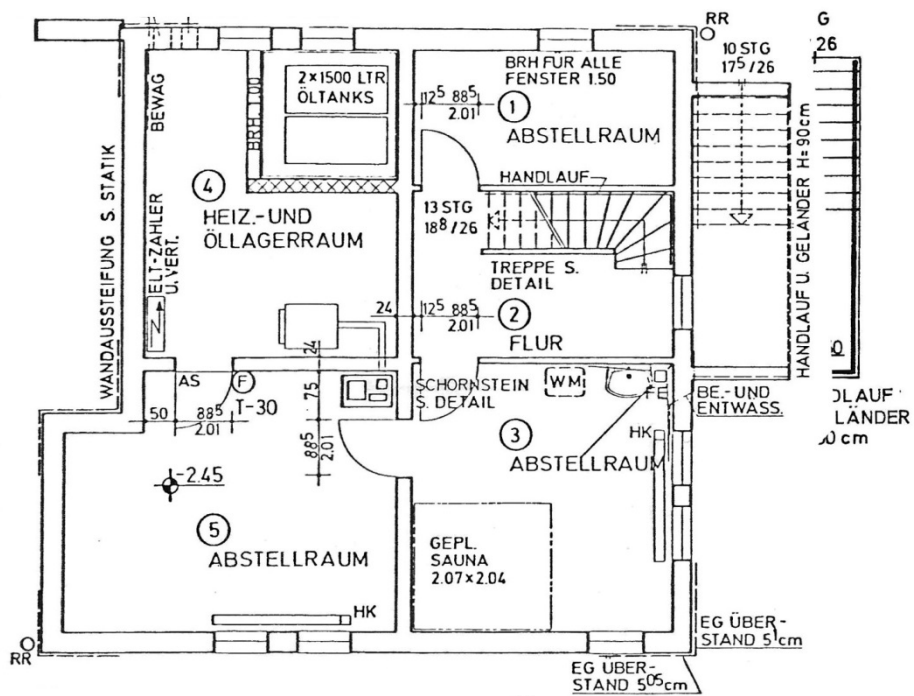


Umfangreiche Fördermittel von KfW und BAFA können für Modernisierungsmaßnahmen, besonders die energetische Aufwertung, abgerufen werden. Hinzu kommen steuerliche Erleichterungen.

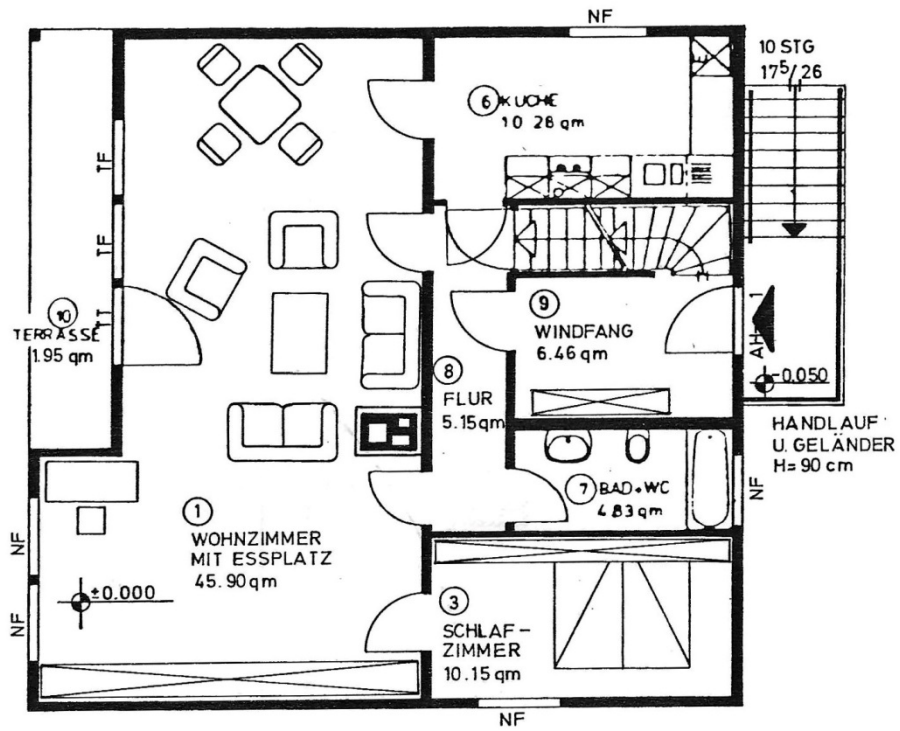
# Grundrisse



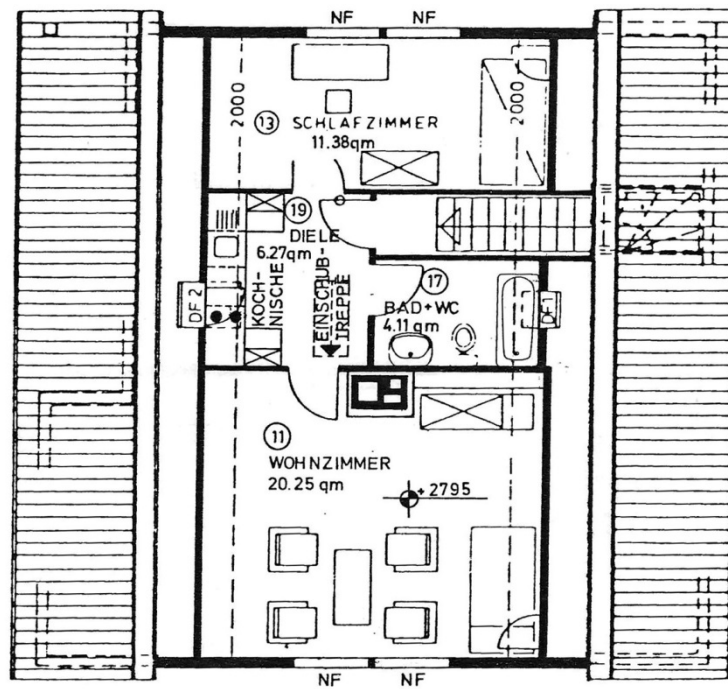
Schnittdarstellung des Hauses



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

## Der Garten

### **Blüten, Düfte und Früchte – ein lauschiges Grundstück mit kleinem Gewächshaus auf 436 m<sup>2</sup>**

Klug angelegt, kommt er ohne allzu viel Pflege aus, bietet gleichermaßen Sonnen- und Schattenplätze.

Genießen Sie die Morgensonne oder den kühlen Schatten an heißen Sommertagen auf der geräumigen Terrasse und lauschen Sie dabei den vielen Singvögeln, die in den Hecken und Büschen nisten.

## Die Umgebung

### **Alleen, Felder, Wiesen und Seen – für Stadtlüchter, Naturliebhaber und Familien**

Die Immobilie liegt weit draußen und ist doch versorgt mit allem, was es zum städtischen Leben braucht. Einkaufszentren, Baumarkt, Ärzte, Restaurants, Schulen und mehr liegen oft fußläufig, die S-Bahn-Station Waidmannslust ist in etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die weite eiszeitlich-hügelig geformte Landschaft um Lübars–Waidmannslust herum mit dem Naturschutzgebiet Tegeler Fließ bildet den Kontrast zur geschäftigen Einkaufsmeile. Das Tegeler Fließ als Teil des Naturparks Barnim bildet ein liebliches Urstromtal mit Niederungsmooren, Feuchtwiesen und Erlenbrüchen.

Ob zu Fuß, mit dem Rad oder zu Pferd, die Umgebung lädt zu ausgedehnten Wanderungen ein. Reitvereine gibt es in Lübars und Blankenfelde. Auf dem Gutshof der Alten Fasanerie im Freizeitpark Lübars – 1740 von König Friedrich II. gegründet – wird biologische Landwirtschaft betrieben. Dort kann man Ponys, Hühner und Schafe erleben, Jung und Alt treffen oder Feste feiern.

Auch die schönen alten Dorfkerne Lübars, Blankenfelde, Schildow und Hermsdorf sind eine Erkundung wert. Im Winter lädt die Rodelbahn an der Lübarser Höhe zum Schneespaß ein.

Alle Angaben unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung

Verkauf von privat an privat – keine Makler

### **Kontakt für Besichtigungen**

S. Schwartz

E-Mail: [info@hausverkauf-waidmannslust.de](mailto:info@hausverkauf-waidmannslust.de)

## Galerie







Alle Texte und Fotos in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung durch Dritte – insbesondere durch Immobilienmakler – ist untersagt und wird bei Zuwiderhandlung rechtlich verfolgt.