



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 12031

## **Berlin - Wohnen in der Krugfuhsiedlung – Reihenendhaus mit sonnigem Südgarten**

### **Eckdaten**

|                           |                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>          | <b>420.000,00 €</b>                        |
| <b>Verkäuferprovision</b> | <b>3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.</b> |
| <b>Provision</b>          | <b>3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.</b> |

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>110,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>40,0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>410,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>4,0</b>                     |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>3,0</b>                     |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>1,0</b>                     |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                     |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1925</b>                    |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>                |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2024</b>                    |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>             |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>                 |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Gas</b>                     |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Außenstellplatz</b> |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                  |
| <b>Gäste-WC</b>              |                                |

### **Energieausweis**

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b> | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>        | <b>29.07.2036</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>     | <b>406,9</b>          |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Krugpfuhlsiedlung zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden Berlins. Sie verbindet den Charme einer historischen Siedlung mit einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig laden der nahegelegene Britzer Garten, der Krugpfuhl und zahlreiche Grünflächen zu Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.*

*Die Lage überzeugt zudem durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Mehrere Buslinien sowie die U-Bahn sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Darüber hinaus sind die Bundesstraße 179 sowie die Stadtautobahn in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an das Berliner Stadtgebiet und das Umland.*

## Objektbeschreibung

*Inmitten der beliebten und gewachsenen Krugpfuhlsiedlung erwartet Sie dieses charmante Reihenendhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 422 m<sup>2</sup>. Bereits dieser Aspekt hebt die Immobilie von den meisten vergleichbaren Häusern in der Siedlung ab. Ein weiterer besonderer Vorteil ist die massiv errichtete Garage mit Stromanschluss, die im Jahr 1999 erbaut wurde und in dieser Wohnanlage ebenfalls nur selten anzutreffen ist.*

*Das massiv errichtete Wohnhaus aus dem Baujahr 1925 bietet auf rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Etagen, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien. Besonders hervorzuheben ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, welches als vollwertiges Zimmer genutzt werden kann und sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum eignet. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang und einem praktischen Gäste-WC. Die Küche schließt sich unmittelbar an den großzügigen Wohn- und Essbereich an, der durch seine Südausrichtung mit viel Tageslicht überzeugt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse, die ebenfalls nach Süden ausgerichtet ist und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein bereits modernisiertes Duschbad mit großem Fenster, dessen Wasserleitungen im Zuge der Modernisierung ebenfalls erneuert wurden. Das Kellergeschoss verfügt über zwei praktische Räume, darunter eine kombinierte Waschküche und ein Heizungsraum, und bietet zusätzlichen Stauraum.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Ausstattung

**Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden im Jahr 2022 erneuert und tragen ebenso wie die überwiegend vorhandenen elektrischen Jalousien zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Für die Terrasse steht zusätzlich eine manuelle Markise zur Verfügung. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024. Unterschiedliche Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Teppich verleihen den einzelnen Wohnbereichen ihren individuellen Charakter.**

## Sonstiges

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Reihenendhaus mit großzügigem Grundstück, ausgebautem Dachgeschoss, moderner Haustechnik und Garage in einer der beliebtesten Wohnlagen von Berlin-Britz suchen.**



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

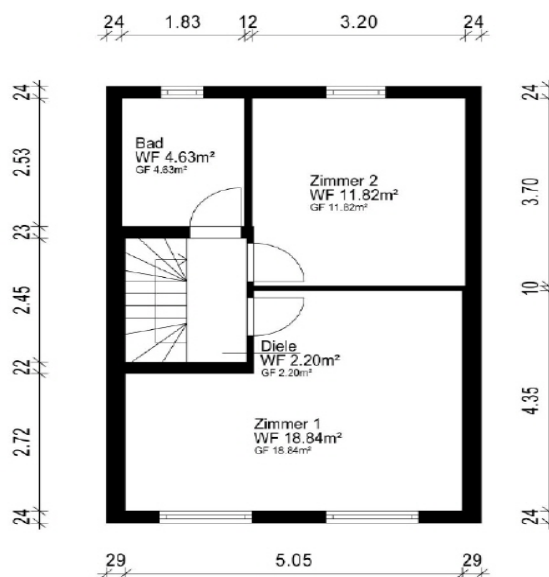
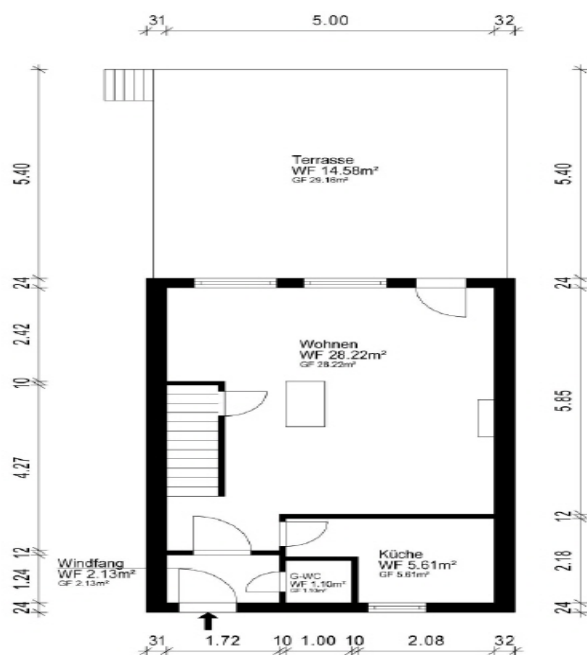
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Einfacher OpenImmo Import



Seite 6/8



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)