

VERKAUF-LANDHAUS-IN-BERLIN.de

Doppelhaus · im Nordosten Berlin · Malchow



Kaufpreis (VB):	1.300.000 €
Provision - Makler:	zahlt Verkäufer
Objektart:	Landhaus 2stöckig
Grund ca. 2.000m²	<i>€ wird ermittelt</i>
Nebengebäude	3 Garagen/1Veranda 1 Schuppen
Wohnfläche Haus:	ca. 300m² (2x150m²) zzgl. Keller 150m²
Lage in Berlin:	Stadtrand Malchow / NO
www.Verkauf-Landhaus-in-Berlin.de	

Vorwort des Anbieters:

Sehr geehrte Interessenten,

vielen Dank für Ihr Interesse an dem Objekt, welches aufwendig über die Jahre restauriert wurde, immer mit dem Augenmerk auf Qualität und Langlebigkeit!

Um es vorweg zu sagen: Der Verkauf geschieht aus gesundheitlichen Gründen, so dass die Fertigstellung der Modernisierung noch nicht erreicht wurde. Da es sich aber um Kleinigkeiten,

im Verhältnis zum Gesamtprojekt handelt, kann Ihnen die Vollendung im Kaufvertrag zugesichert oder die Kosten vom Kaufpreis subtrahiert werden.

K. Junker

Die Lage:

Das Grundstück mit ca. 2.000m² befinden sich in dem kleinsten Dorf von Berlin, in Malchow, bei Weißensee und Pankow – Heinersdorf, 7 km, ca 20 Autominuten vom Fernsehturm am Alexanderplatz in Berlin – Mitte.

Ein „Straßendorf“ mit der gewissen behördlichen Auflage zur Erhaltung der typischen Straßendorfstruktur. Erlaubt sind z.B. keine Flachdächer, jedoch die Bebauung wie ein 3-Seiten-Hof bäuerlicher Art, z.B. Scheunenanmutung.

Es gibt nur 2 Nachbarn. Im Norden und Süden. Vor dem Haus ist noch eine Bundesstraße, jedoch ist die Ortsumfahrung bereits im Berliner Haushalt eingestellt.

Ortsumfahrung: wird 4-spurig sein und weiträumig das Dorf umfahren.



Standortvorschau:

Hinter Malchow, in Pankow-Heinersdorf, sind Wohnungen für ca.10.000 Menschen geplant. Somit ist das Dorf Malchow automatisch näher am Stadtkern. Malchow selbst ist Berlins kleinstes Straßendorf, welches auch in der Anmutung erhalten bleiben wird. An der Straße sind die Häuser, dahinter i.d.R. ein Hof mit Scheunen, Stallungen und Garagen und angrenzend ausreichend Land. Früher wurde das Hinterland landwirtschaftlich genutzt und Lebensmittel für den Eigenbedarf, aber auch für die Nachbarschaft in Berlin – Weißensee angebaut.

Das Dorf verfügt über Kindergärten und über einen großen Schulkomplex über alle Klassenstufen. Es gibt eine sehr gute Hausarztpraxis, einen Bio-Laden, 2 Buslinien und fußläufig durch den Park eine S-Bahnstation. Discounter an beiden Zuwegungen des Dorfes.

Die Objektbeschreibung:

Das Haus aus dem Jahre 1897 mit 2 Wohneinheiten (je ca. 150m²) liebevoll restauriert zzgl. Grund ca. 2.000m² und Garagenkomplex (3) mit integrierter überdachter Veranda.

Beide Wohneinheiten verfügen über einen gemeinsamen Hauseingang, bis vor kurzem war eine amerikanische Terrasse mit altersgerechtem Zugang und ein *Zweiter Hauseingang* zur Wohnung im Erdgeschoss geplant! Aus familiären Hintergrund wurde dies nicht realisiert.

Das Haus ist voll massiv unterkellert, analog EG ca. 150m² mit Kappendecke OHNE Bodenplatte (Bj 1897) daher eine gute Zirkulation und ein sehr gutes Klima im Haus, sowohl im Sommer als auch im Winter. Die ca-Wandstärken: Keller 60cm, Erdgeschoss 40cm, Dachgeschoss 24/40cm.

Beim Ausbau wurde auf Langlebigkeit und Qualität Augenmerk gelegt. Hochwertige Schallschutz-Hartholzfenster mit Aluminumbeplankung - weiß (Außen), erfordern nie wieder einen Anstrich. Doppelpfalz – Tonziegel (CREATON), Kupfer-Dachrinnen, Wand- und Sitzheizungen und Badheizkörper, welche teilweise auch im Sommer über Elektro genutzt werden können. Klimaanlage mit 1+3 Auslassgeräten uvm...

Heizung über Gas, Brennwertheizung von Brötje im Keller, Gebaut 2004, tw. erneuert 2024.

Elektroleitungen sind alle auf Kupferleitung umgerüstet und reichlich Steckdosen, Wechselschalter und diverse LAN-Dosen mit 12-adrige Datenkabel als Zuleitung.

TV-Satellitenanlage mit 4 Hauptabgängen und weitere Switch.

3 Garagen und eine überdachte Veranda mit zugelassenem Kaminanschluss, TV-Anschluss (Satellit) und LAN-Anschluss.

Zuzüglich großer Feuerplatz.

Es gibt einen Schuppen aus den 1970igern, welche mal zur Sauna umgebaut werden sollte, ist aber nicht geschehen.

Es existiert *kein* klassischer Ziergarten mit Blumen o.dgl., lediglich 100m² Rasenfläche mit verlegter Bewässerungsanlage.

Im hinteren Teil gibt es einen kleinen Gemüsegarten mit 6 verschiedenen Obstbäumen und Hochbeeten. Die Ambitionen dafür waren jedoch gering.

Erdgeschoss:

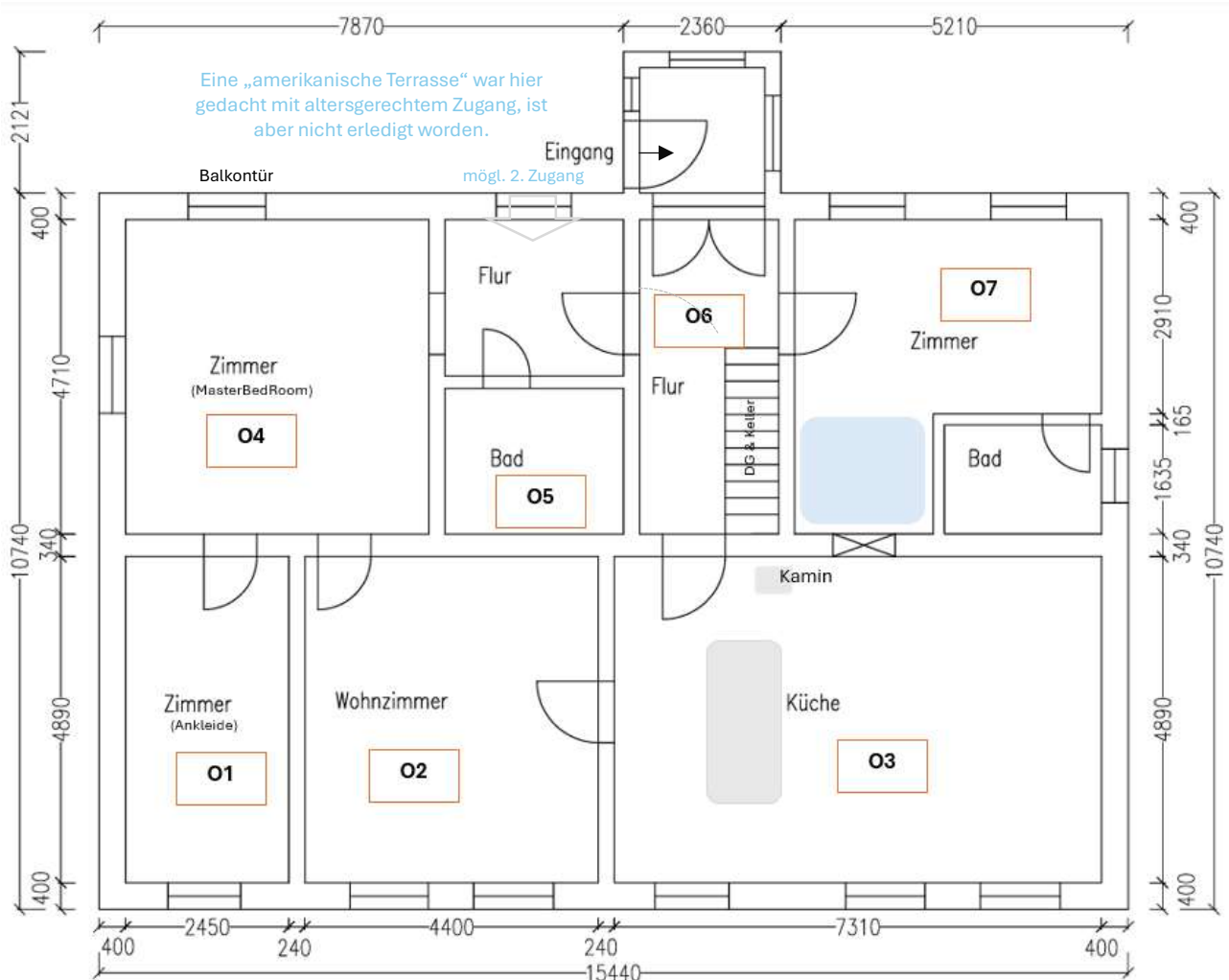
ca 150m²m, angenehmes Raumklima wegen der dicken Wände und Fenster.

Saniert ab 2010, 4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Küche, 2 Flure

Straßenseitig Schallschutzfenster, AirCondition in Küche und im großen MasterBedRoom.

Küche mit Kamin und Sitzheizungen, TV-Anschluss & Kaffeebar. Abluft der Haube über Dach.

Kochen: Gasherd, Elektrobackofen. Dielen tw. v. 1897, wunderschön



Jeder Raum (außer Ankleide O1) hat TV-Anschluss. LAN-Anschluss haben alle.

Klimaanlage /AirCondition haben die Küche O3 & das Zimmer O4. Es ist völlig ausreichend bei offenen Türen im Haus und geschlossener Hauseingangstür.

Die Küche hat einen KaminOfen mit Drosselklappe, ist abgenommen und funktionstüchtig. 2 Sitz-Heizkörper mit je 700 Watt sind theoretisch für die Raumgröße zu wenig, sind aber völlig ausreichend so bald gekocht wird. Der Ofen wurde 6–10 x im Jahr genutzt, in der Übergangszeit Frühjahr/Herbst.

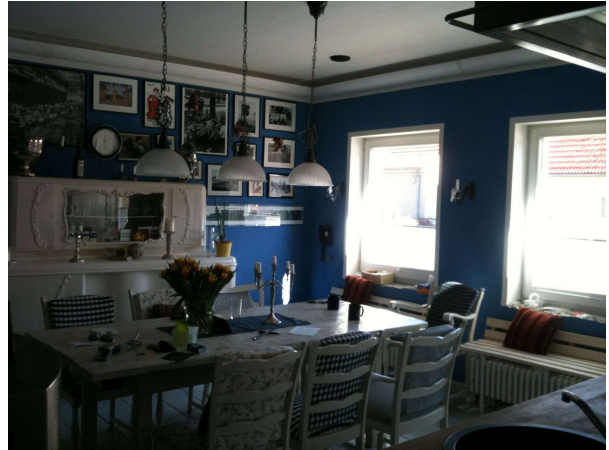
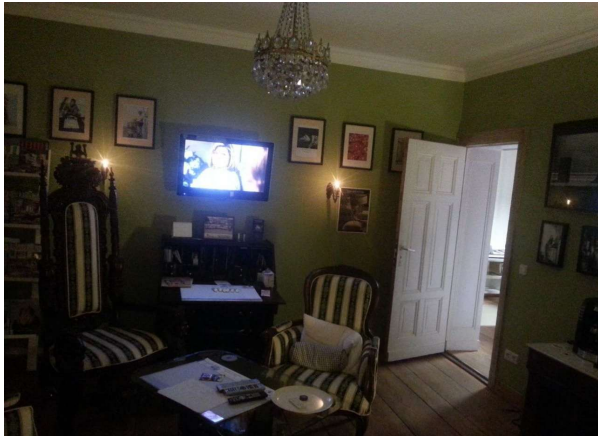
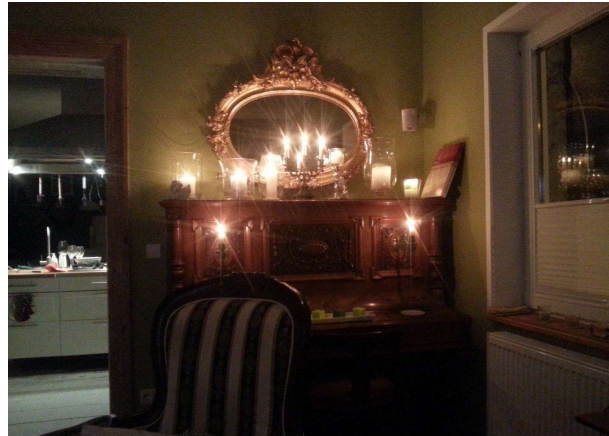
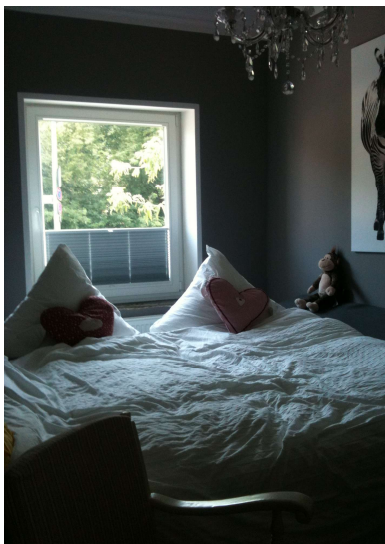
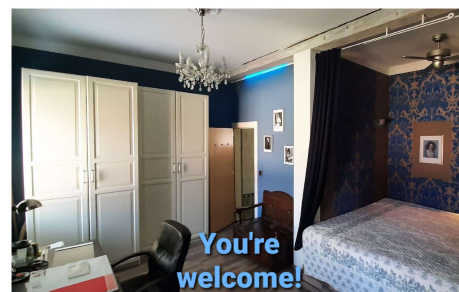
Bad O5 hat eine Dusche und Waschmaschine, Bad O7 hat Dusche/Wanne. Beide Bäder mit WC, Urinal & Fußbodenentwässerung / Bodeneinlauf und natürlich gefliest.

Bis auf O7 haben alle Räume noch die ursprünglichen Bodendielen, teilweise trapezförmig aus den Bäumen gearbeitet, wunderschön. Ebenfalls hat das Haus sehr schöne alte originale Türen aus Massivholz. Uneinig war man sich bzgl. Türrahmen. Weiß streichen oder so lassen.

Der Raum O7 hat einen Massivboden aus Terrazzo und wurde mit Laminat bedeckt. Der Raum wurde wohl früher als Küche, von uns jedoch als Jugendzimmer und später als Gästezimmer genutzt.

Geplant war einen 2. Haupteingang über die amerikanische Terrasse zu erstellen, um dann den Flur O6 eine Trennwand zu bauen, so dass DG & GZ als getrennte Wohneinheit vermietet werden könnte.

(Einrichtung/Deko variierte mit der Zeit/ Vieles kann überlassen werden)



Gäste / Jugendzimmer

Dachgeschoss:

Ausbau begann 2012, Komplette Balkensanierung, mit Wurmbehandlung und vielfachem Austausch der Balkenkonstruktion. Erstellung eines neuen Dielenbodens (Kiefer).

Wandheizung im ganzen Wohnbereich, außer im Schlafzimmer, 2 Heizkörper (nie genutzt)

Neue Elektroanlage/Unterverteilung/Sicherungskasten AirCondition im Wohnzimmer und im Schlafzimmer

Bad: Wandheizung, Bodenheizung und 2 Handtuchhalter im Winter Zentralbeheizt, im Sommer elektrisch.

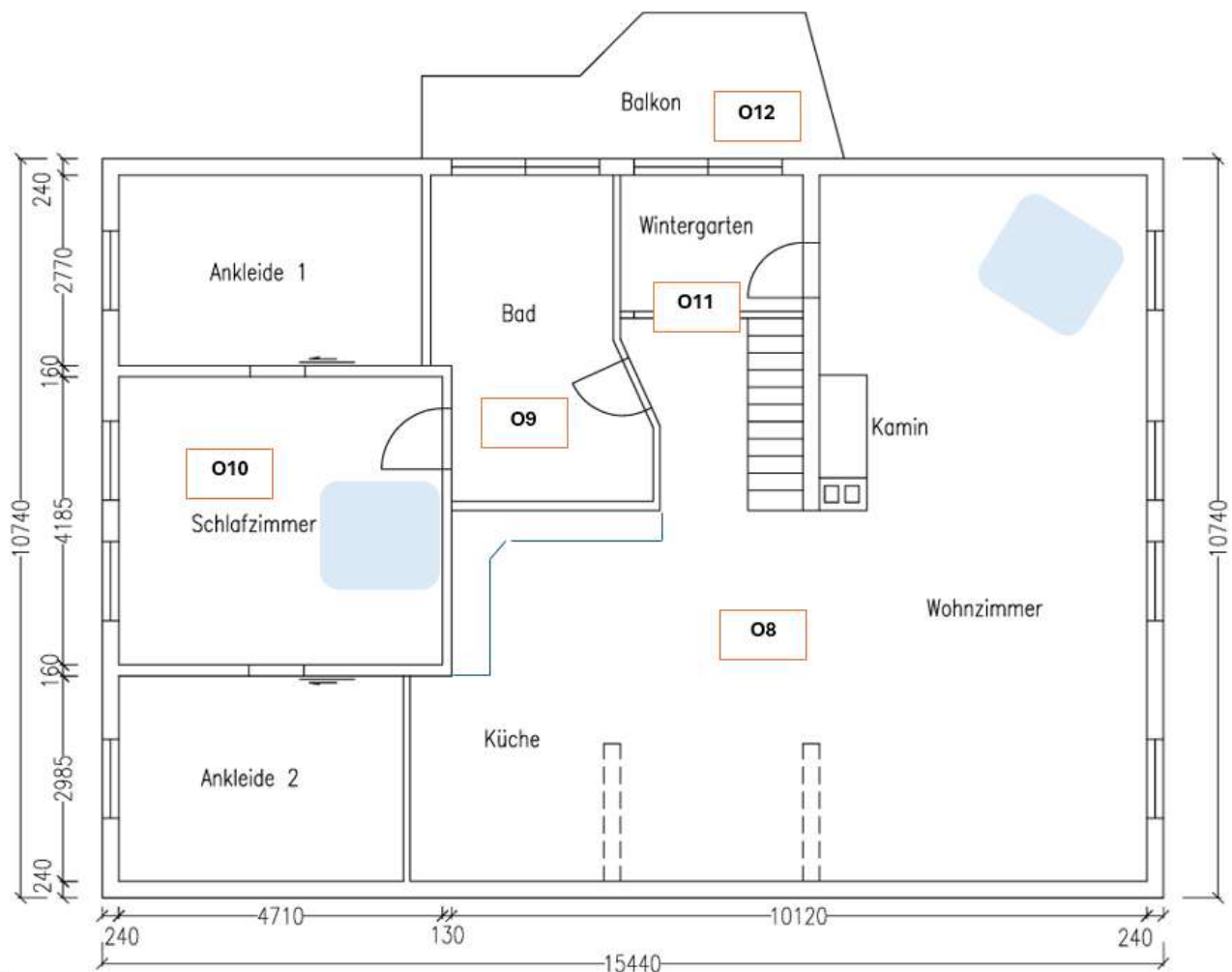
Dach: Aufsparrendämmung aus Polyurethan, zzgl. Isover, zzgl. Aluminium-Beplankung als Schutz gegen Schall/E-Smog usw.

Bad, Flur & Wintergarten hat Fliesenbelag, ansonsten Dielen.

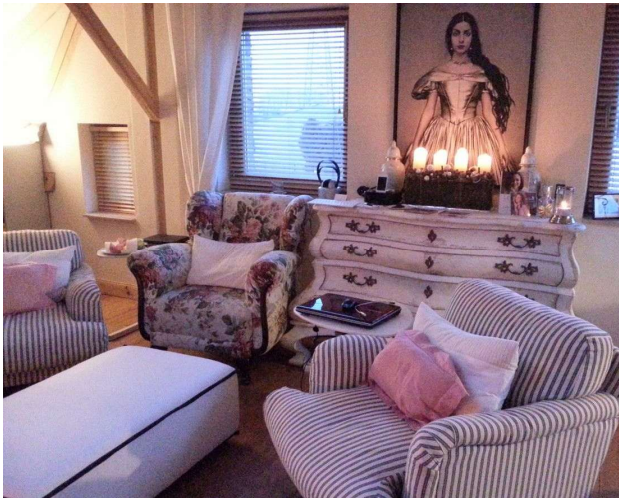
Kamin voll funktionstüchtig, inkl. Vorbereitung elektr. Filter

Küche: Eine Küche ist dort nur angefangen worden, nie tatsächlich beendet. Keine Fronten oder Schrankeinbauten, Elektrogeräte und Wandhängeschränke.

Der Balkon wurde zwar bisher gelegentlich genutzt, jedoch kürzlich wegen einem Wasserproblem wegen der Drainage direkt am Haus noch einmal aufgenommen. Konstruktiv und fachlich sind dort Nachbesserungen notwendig. Vorteil für den Käufer: Bodenbelag & Geländer sind somit frei wählbar und die Kosten werden vom Verkäufer angerechnet/subtrahiert.



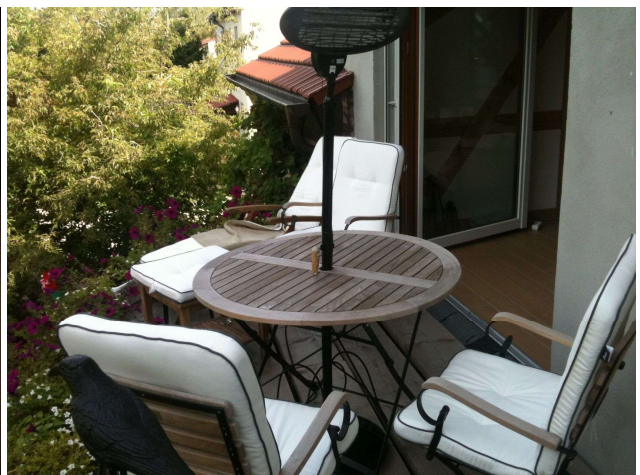
Wohnbereich:



Bewusst ist hier kein Geländer, kann aber umgehend ↓ gesetzt werden, 4 h max!



Wintergarten / Balkon:



Wintergarten + Balkon: Balkon gegenwärtig in der Reparatur, da die Dichtheit nicht gegeben war...

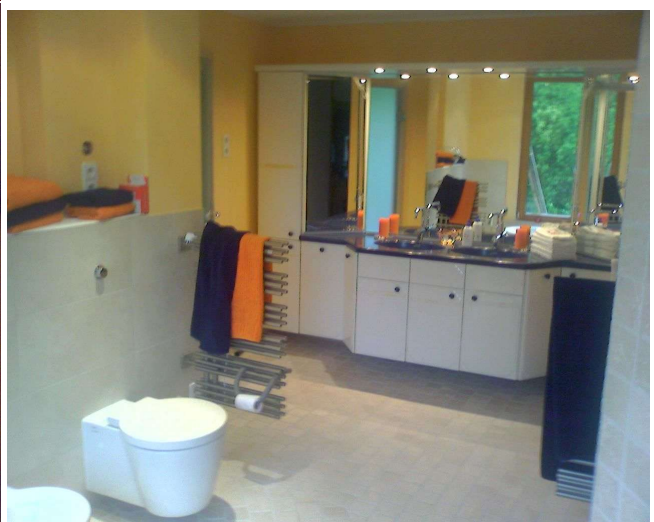
Küche / Essbereich:



Küche: Eine Küche ist dort nur angefangen worden, tatsächlich ist dort selten gekocht worden.

Der Esstisch verfügt hier über Platz für max. 6 Personen. Tatsächlich wurde hier i.d.R. nur gespielt, gelernt oder der Morgenkaffee getrunken. Konzipiert ist das Dachgeschoss eher für 2 Personen.

Badezimmer: (Zugang direkt ins Schlafzimmer)



Schlafzimmer + 2 Ankleidezimmer:



Einrichtung variiert mit der Zeit.



Ankleiden in der Dachschräge



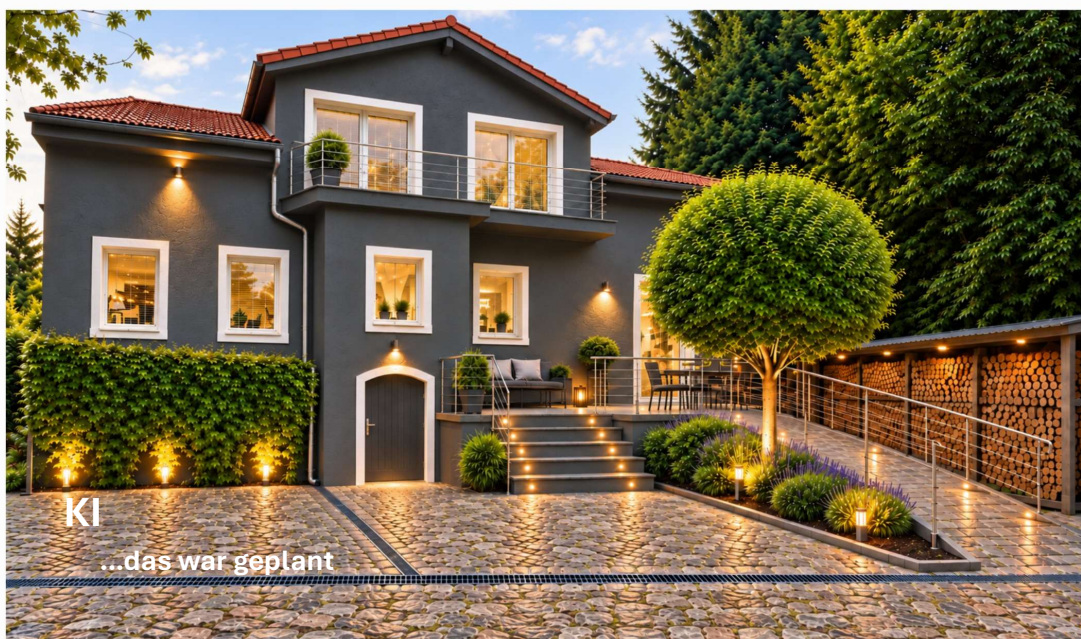
Außenansicht:

Die Fassade war NIE Priorität. Erst Haus, dann Garagen und erst dann die Schönheit, der Preis ist von



2026 und bezieht sich auf dieses Design! Die Summe wird vom Verkäufer angerechnet/subtrahiert. Sollte es gewünscht sein, so kann der Verkäufer die Beaufsichtigung / Koordination der Fachfirma übernehmen und ggf. Wünsche moderieren!

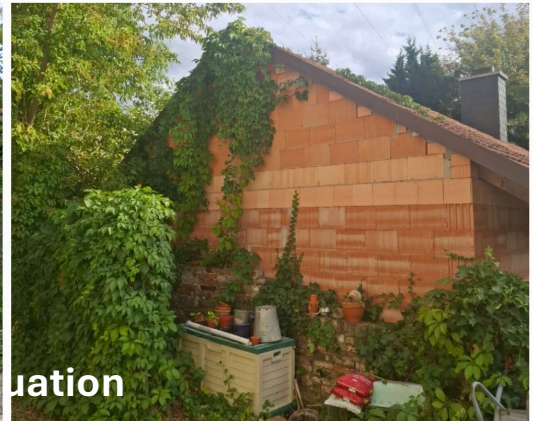
Außenansicht:



Garagen: Auch hier lag bei der Fokus nicht auf der Gestaltung. Hofseitig war ein Anstrich im Farbdesign vom Haus angedacht. Gartenseitig eine Holzverschalung naturbelassen (Bilder mit KI)



IST-Situation



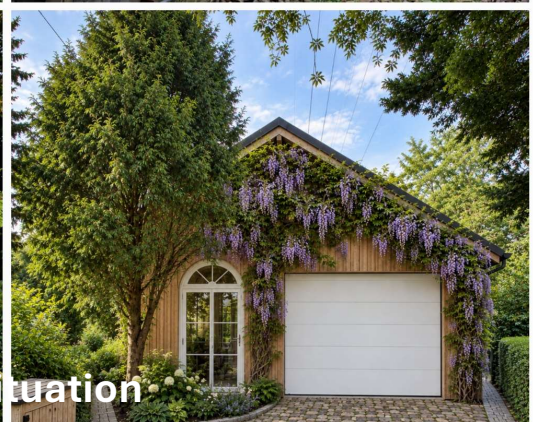
Soll-Situation



IST-Situation



Soll-Situation



Die Garage mit den Glasfenstern wurde als Garage, als Partyraum (mit Ofen und 2 Kochplatten) und zuletzt als Werkstatt verwendet.