

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

1A-Lage Zehlendorf: Energetisch saniertes, top gepflegtes 30er-Jahre-Haus m. großer Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-278803**

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.150.000 €**

14167 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	644,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	254,57 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	364,02 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eingebettet zwischen Parks, schönen Villen und nur wenige Minuten vom S-BHF Zehlendorf entfernt, bietet das bestens gepflegte und aufwändig sanierte 30er-Jahre Haus höchsten Komfort für Menschen mit Wunsch nach viel Raum, Ruhe und Licht. Aktuell ist das energetisch hocheffiziente Domizil mit perfekter Süd-/West-Ausrichtung in eine sofort bezugsfreie 6-Zimmer-Maisonette inkl. Garten und PKW-Stellplatz sowie in eine noch vermietete Wohnung im Hochparterre unterteilt.

Das energiesparende, vielseitig nutzbare Haus (Energieeffizienzklasse B) bietet mit einer sofort bezugsfreien 6-Zimmer-Maisonette mit einer Wohnfläche von gut 161 m² ruhiges, lichtdurchflutetes Wohnen der Extraklasse. Eine Loggia, eine große Dachterrasse, zwei luxuriöse Dusch- und Wannenbäder, ein schöner Garten mit Rasenroboter, ein PKW-Stellplatz inkl. Wallbox und jede Menge Stauraum im Kellergeschoss und in der Garage gehören ebenso zum Angebot wie die gut 93 m² große, derzeit noch vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Hochparterre (1.099,- € Nettokaltmiete + 175,- € Betriebskostenvorauszahlung = 1.274,- € Warmmiete).

Ausstattung

Das freistehende Haus wurde im Jahre 1936 errichtet, 2012 aufwendig kernsaniert und während der letzten 10 Jahre liebevoll optimiert und modernisiert. Bereits die Haustüre ist eine originalgetreue Tischlerarbeit, der man nicht ansieht, dass das Innenleben einen Metallkern, Sicherheitsglas und eine komplexe Zentralverriegelung mit Schließsystem und schlüssellosem Zugangssystem (Fingerscan) beherbergt.

Der stilvolle Eingangsbereich besteht aus Solnhofener Marmor, das historische Wandfries und die hohen Wände im Treppenhaus verströmen ein großzügiges Ambiente. Das obere Treppenhaus mit deckenhoher Schiebetüre wurde genau passend zu dem unteren, originalen 30er-Jahre-Treppenhaus gebaut und wirkt daher wie aus einem Guss.

Das vermietete Hochparterre und das bezugsfreie erste Obergeschoß bieten gleichermaßen jeweils eine zentrale Diele, von der alle Räume separat erreicht werden, sowie zwei große, mit Flügeltüre verbundene Eichenparkett-Zimmer mit Fenstern in drei Himmelsrichtungen und Loggia. Im ersten OG verfügt das kleinere, straßenseitige Zimmer über alle Anschlüsse, um eine Küche einzubauen. Das gartenseitige Schlafzimmer ist mit einem Dusch- und Wannenbad en suite verbunden.

Das Dachgeschoss beherbergt ein vielseitig nutzbares Zimmer mit Blick in die Wipfel des altgewachsenen Ahornbaumes vor dem Haus, ein Dusch- und Wannenbad sowie einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit gartenseitiger Sonnenterrasse, die einen grandiosen Fernblick über die Nachbargrundstücke bis in den Schönower Park ermöglicht. Hinter den schönen Dachbalken verbergen sich perfekte Nischen für Gästebetten.

Dach und Terrasse wurden erst vor zwei Jahren in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Architekten komplett re-designed, neu gedämmt, und mit Meyer-Holsen-Ziegeln eingedeckt, die Gauben hinterlüftet und mit Premium-Raffstores bestückt, die Terrasse mit einer de facto unsichtbaren Entwässerung ausgestattet.

Das Haus wurde „Energie-Gewinner“ der gleichnamigen Aktion des Instituts für Wärme und Oeltechnik, als nach der aufwendigen energetischen Sanierung die Energieverbräuche für Heizen um rund 65 % gesenkt werden konnten, was sich in sehr überschaubaren Heizkosten widerspiegelt (Verbrauchskosten ca. 197 € / Monat für das gesamte Haus bzw. alle 3 beheizten Etagen). Die bestens funktionierende Brennwert-Ölheizung könnte auch durch eine Holzpellet-Heizung ersetzt werden. Die großen Dachflächen der Gauben laden dazu ein, das bestehende System um eine PV- und/oder Solarthermieanlage zu erweitern. Auch ein Kachelofen oder Kamin kann eingebaut werden.

Die perfekte Süd-/Westausrichtung und Fenster in alle vier Himmelsrichtungen sorgen für direktes Sonnenlicht von morgens bis abends. Der schöne Garten mit altgewachsenem Baumbestand, zahlreichen Beerensträuchern und hübschen Blumen und Büschen ist ein kleines Paradies für Kinder und Erwachsene.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Obwohl sehr ruhig gelegen, könnten Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an den ÖPNV sowie die Erreichbarkeit zahlreicher Schulen kaum besser sein. Auch Sportbegeisterte können direkt vor der Haustüre starten und finden zahlreiche Erholungs- und Trainingsmöglichkeiten. In den Sommermonaten ist es nur ein kurzer Fahrradausflug zum Badevergnügen am Schlachtensee.

Infrastruktur:

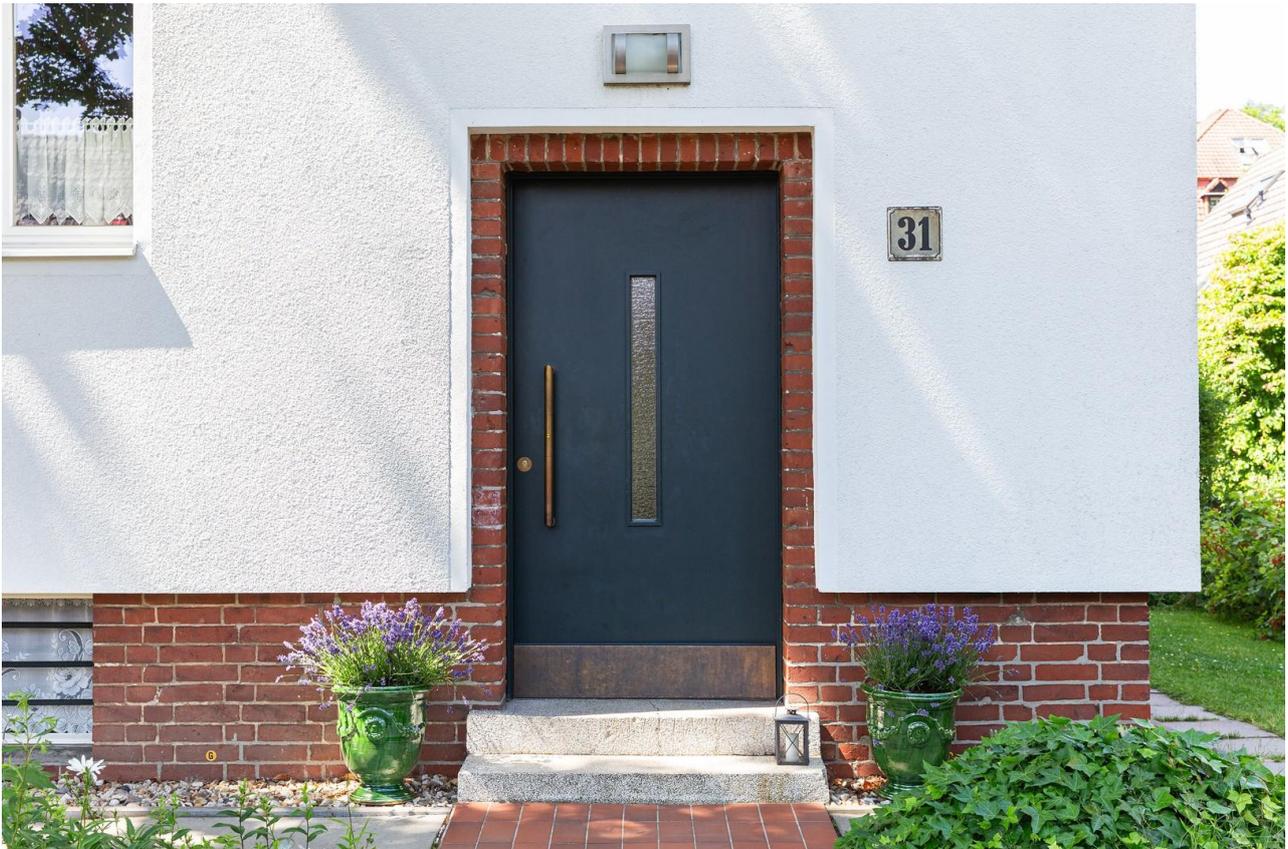
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

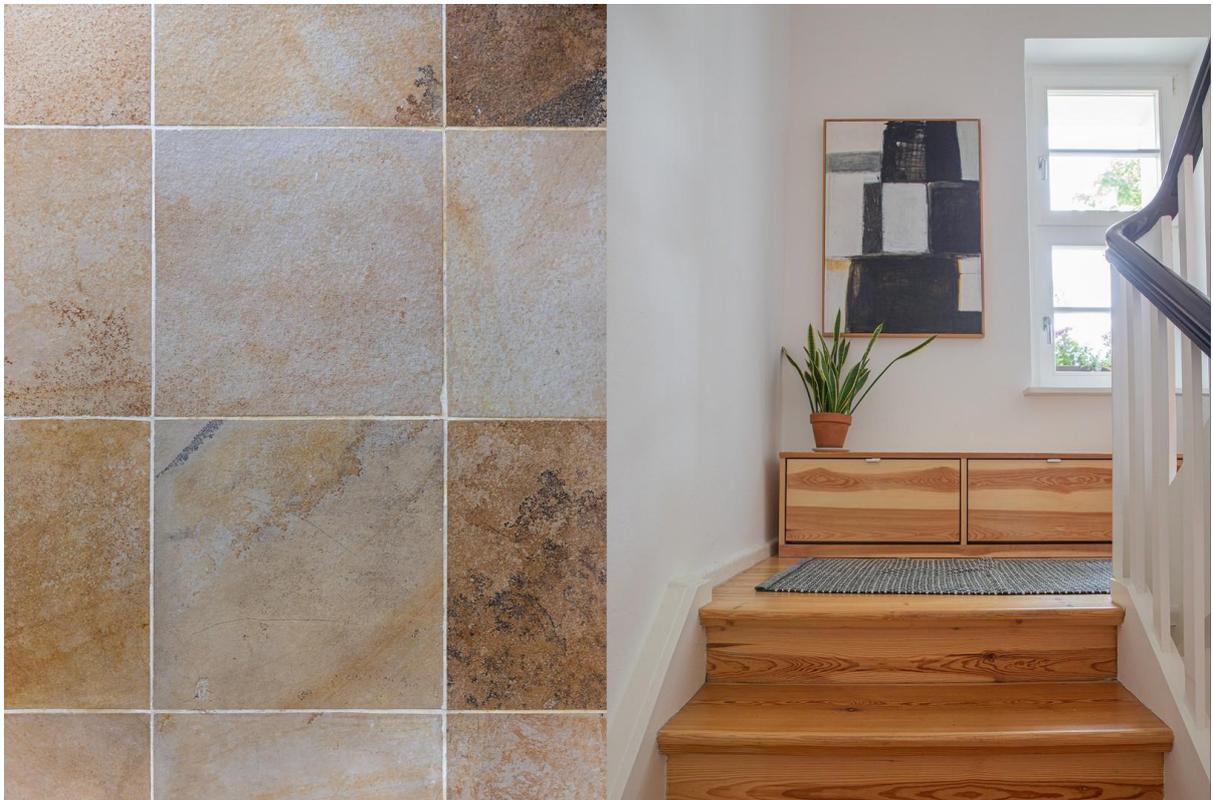


Tischlertür mit Fingerscan

Exposé - Galerie



Treppenhaus Solnhofer Marmor



Stilvolles Entrée mit Ambiente

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Wohnen



Vielseitige Raumaufteilung

Exposé - Galerie



Ruhiges Schlafen mit Grünblick



Dusch-/Wannenbad en suite

Exposé - Galerie



Villeroy & Boch, etc.



Wohnbereich mit Loggia

Exposé - Galerie

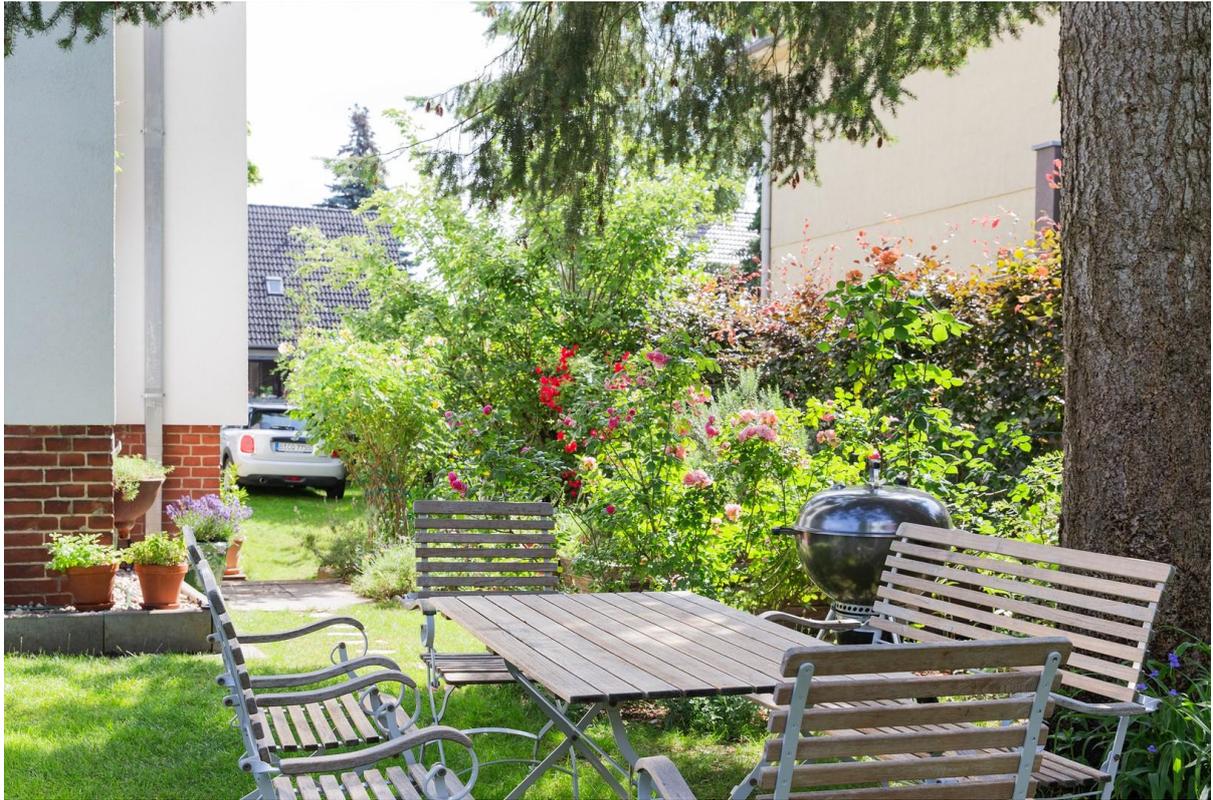


Entspannung bei jedem Wetter



Dach und Terrasse neu

Exposé - Galerie



Lieblingsschattenplätzchen

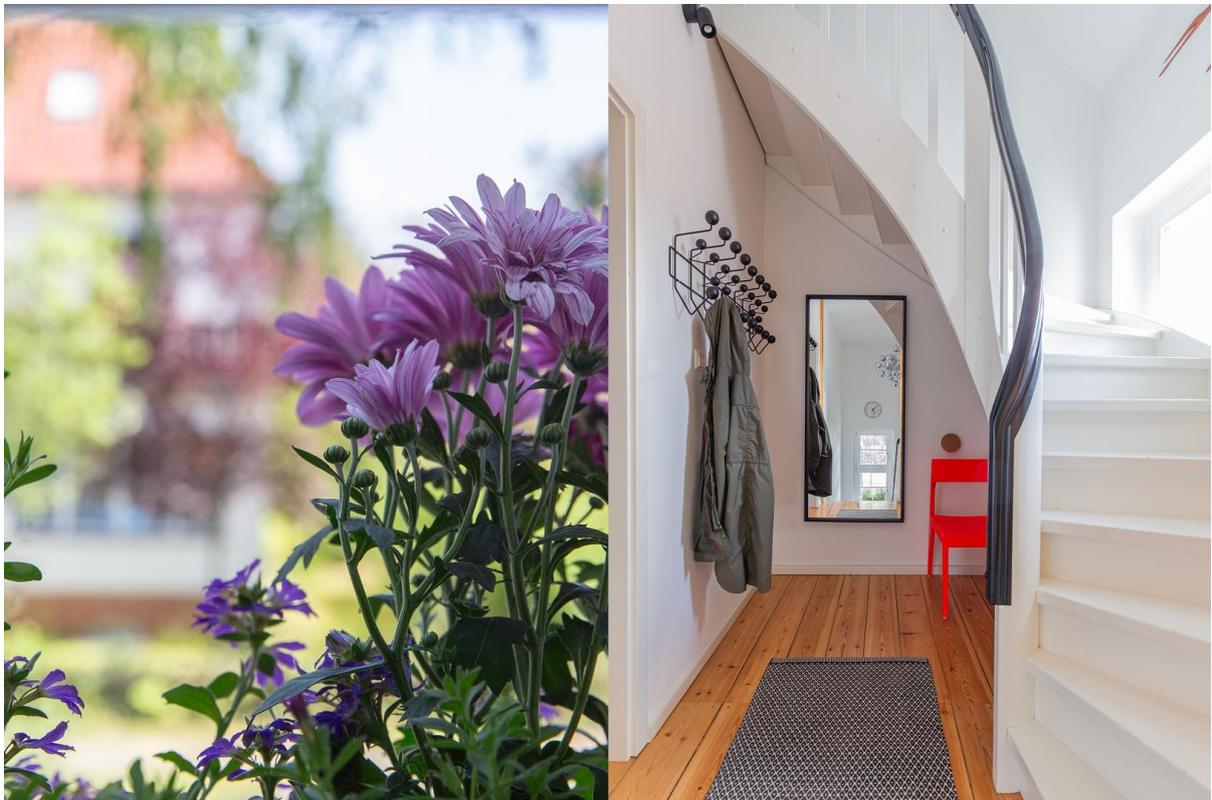


Garten mit Bäumen, Büschen ...

Exposé - Galerie



... Blumen und vielen Beeren



Getischlerte Treppen ins DG

Exposé - Galerie



Esstisch unter Holzbalken



Küche mit Südfenster

Exposé - Galerie



Viel Platz zum Arbeiten ...



... und Musizieren

Exposé - Galerie



Schönes Dusch-/Wannenbad ...



... mit Blick in den Ahornbaum

Exposé - Galerie



Wohnbereich m. Gästebettische



Architekten-Terrasse ...

Exposé - Galerie



... mit traumhaften Fernblick ...

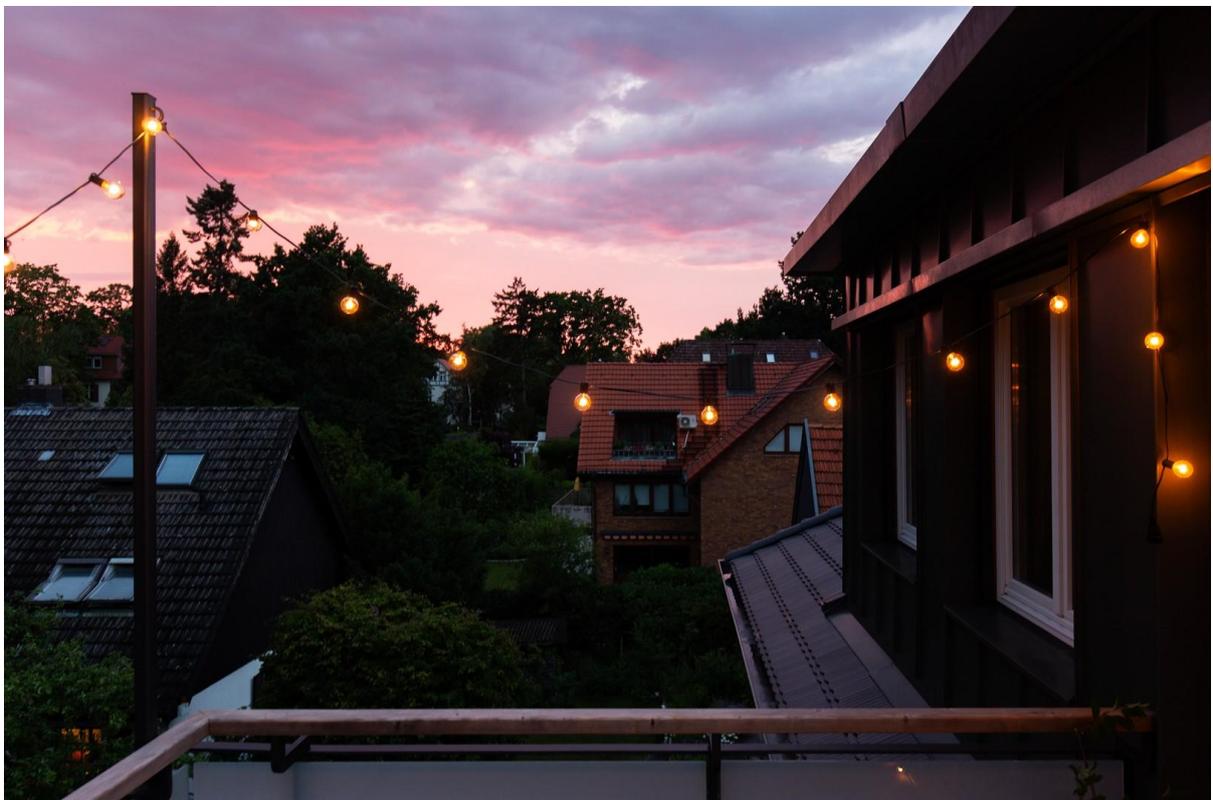


...und viel Sonne und Ruhe

Exposé - Galerie



Lichtspiele auf dem Glas ...

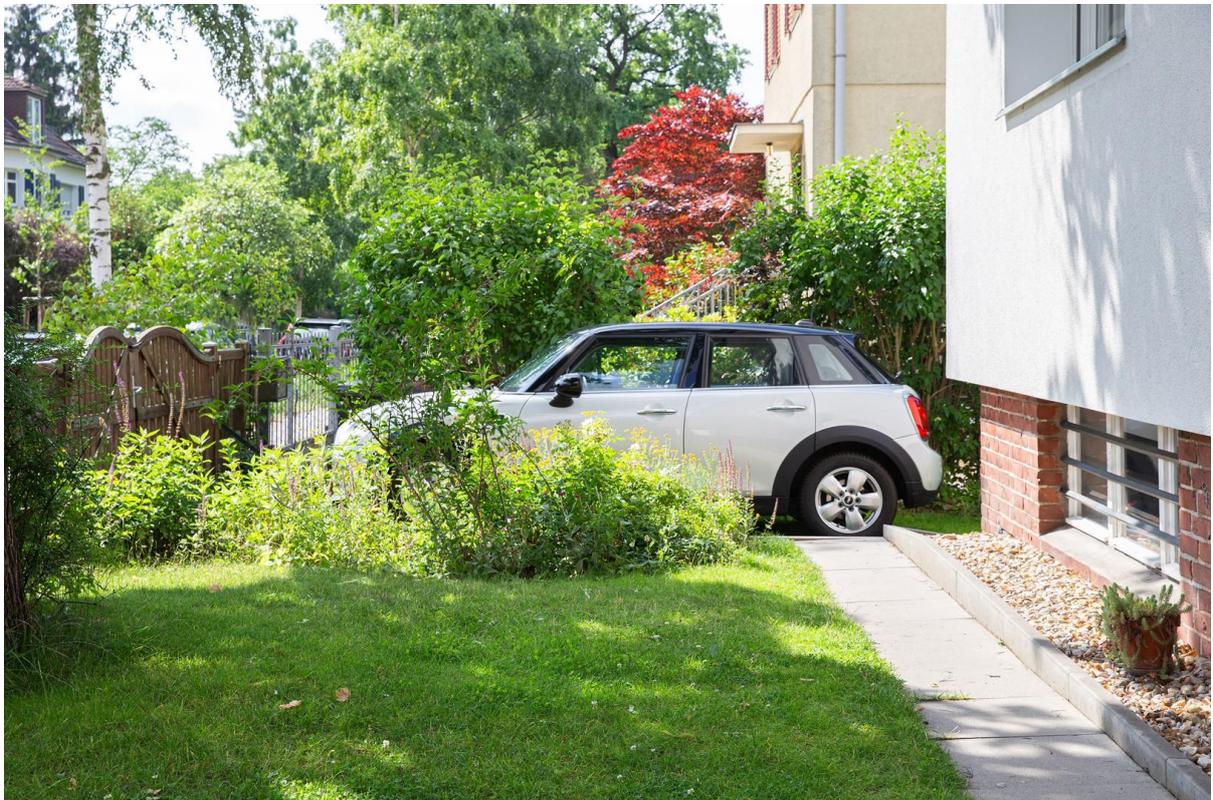


... und auf dem Abendhimmel

Exposé - Galerie



Erstklassig geplegtes Haus



PKW-Stellplatz ...

Exposé - Galerie



... mit Wallbox



Restaurierte Garage (Lager)

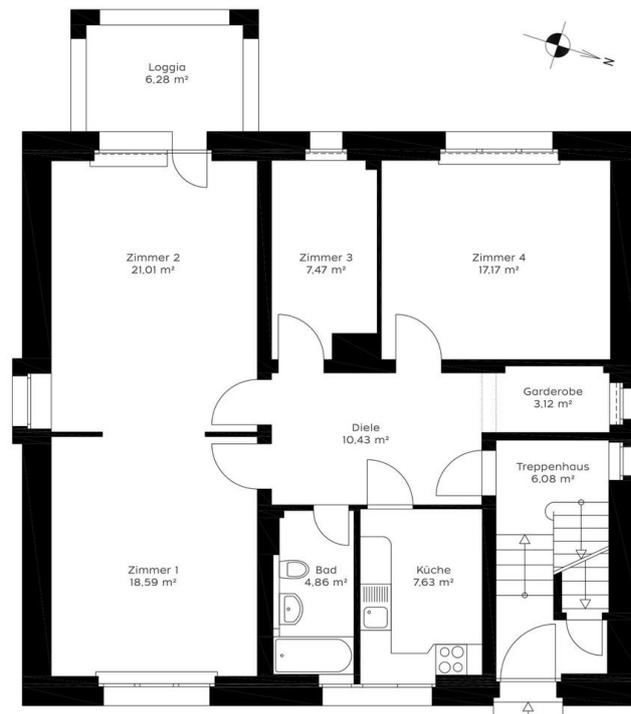
Exposé - Galerie



Viel Platz und Licht im Keller

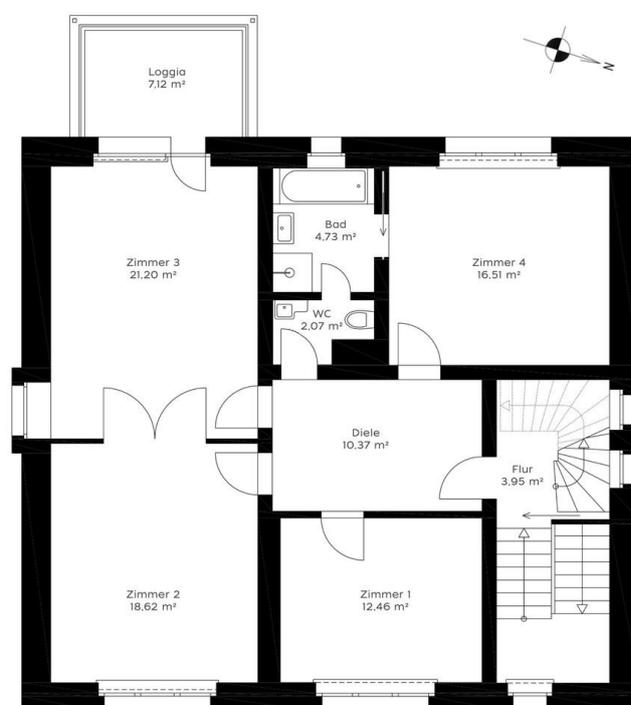
Exposé - Grundrisse

Grundrisse & Flächen Hochparterre



Grundriss Hochparterre

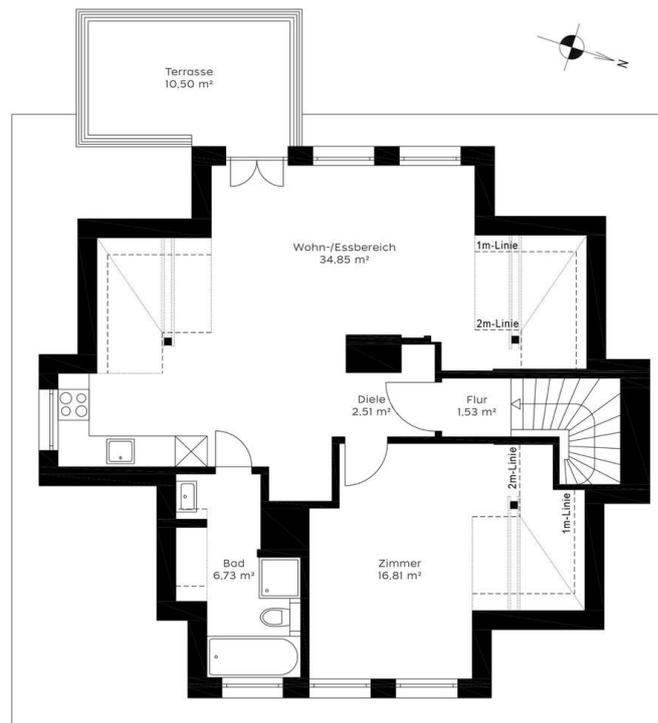
Grundrisse & Flächen 1. Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

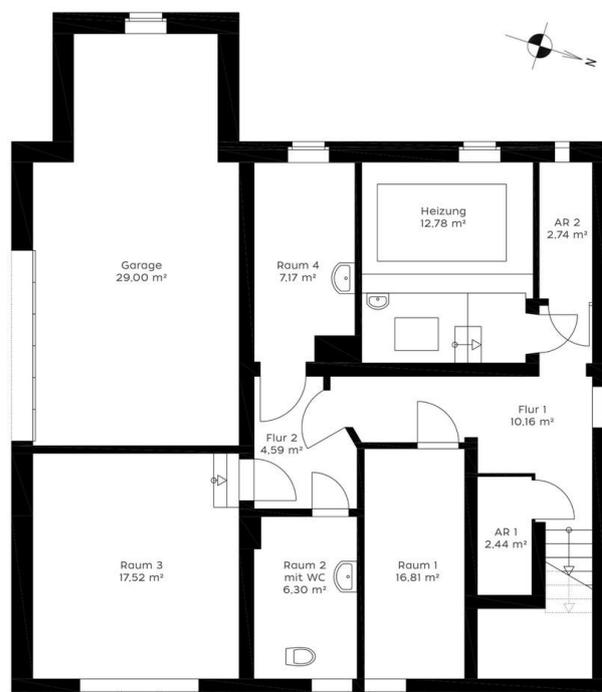
Exposé - Grundrisse

Grundrisse & Flächen Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

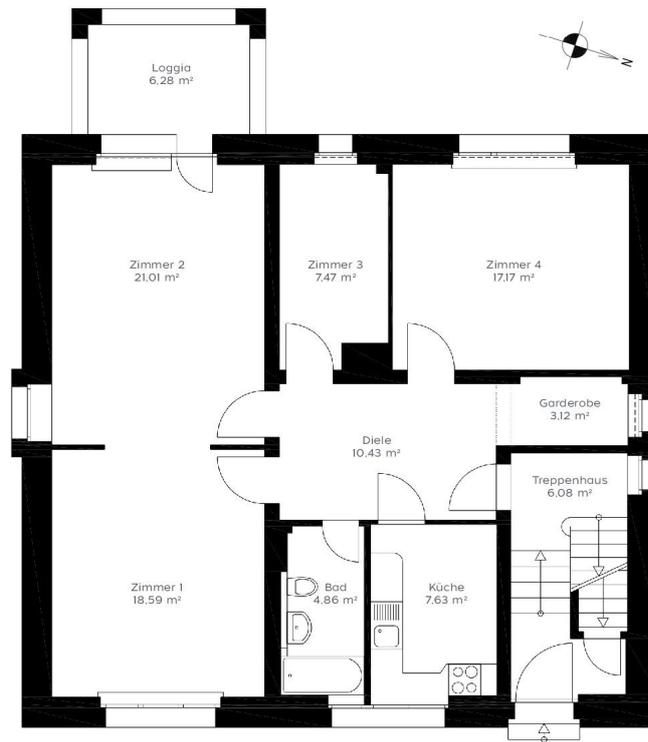
Grundrisse & Flächen Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse

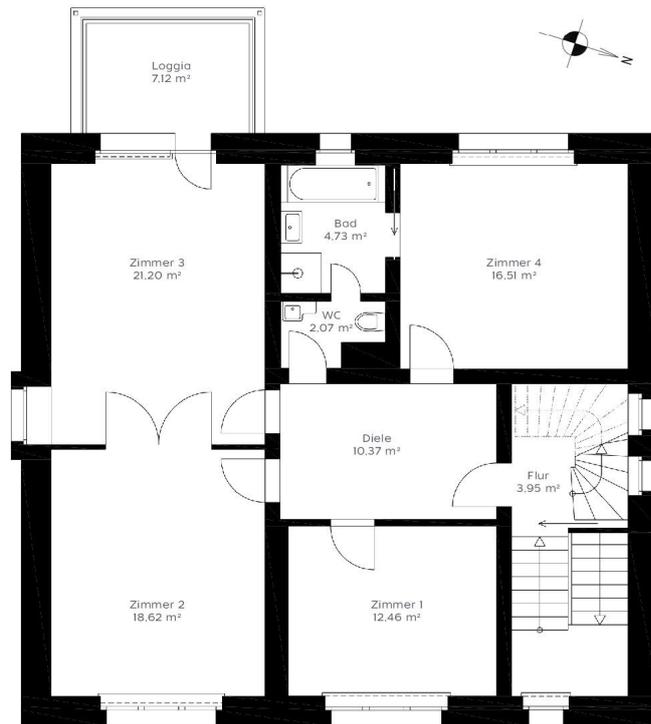
Grundrisse & Flächen Hochparterre



1

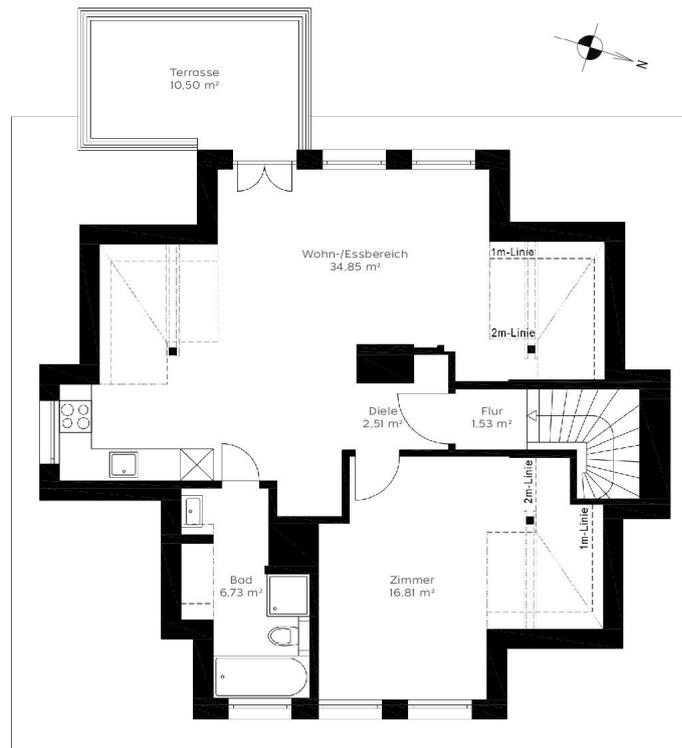
Exposé - Grundrisse

Grundrisse & Flächen 1. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

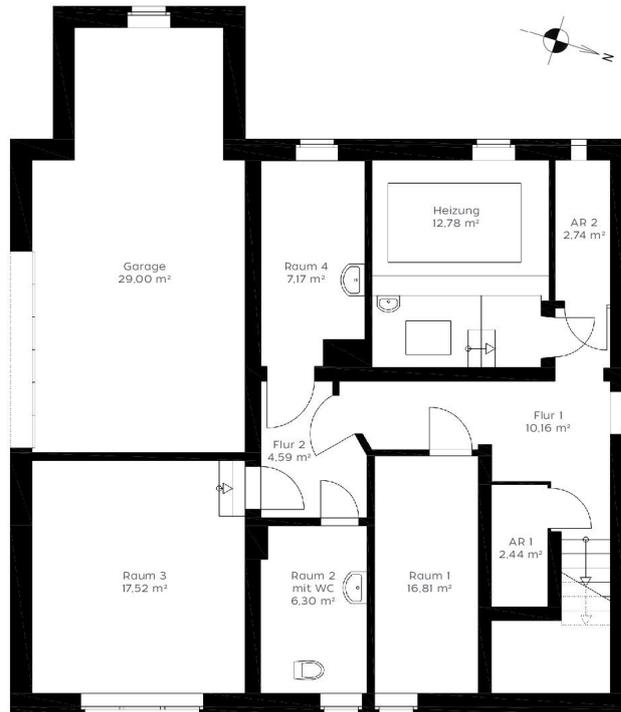
Grundrisse & Flächen Dachgeschoss



3

Exposé - Grundrisse

Grundrisse & Flächen Kellergeschoss



4