

Exposé

Terrassenwohnung in Berlin

**(provisions- u. bezugsfrei) Traumhafte, renovierte 3,5
Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse**



Objekt-Nr. **OM-293703**

Terrassenwohnung

Verkauf: **576.000 €**

Ansprechpartner:
Walter Andres

12249 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1914	Hausgeld mtl.	160 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	106,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche lichtdurchflutete Altbauwohnung im grünen Lankwitz besticht durch ihren großzügigen, sehr gut durchdachten Schnitt, charaktervolle Sprossenfenster, eine ruhige und dennoch zentrale Lage sowie eine große Sonnenterrasse mit herrlichem Blick ins Grüne.

Die stilvolle Wohnung befindet sich in einem Top-Zustand, ist sehr gepflegt und wurde zuletzt 2025 umfangreich renoviert. Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst von den großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen – die in Natura noch viel eindrucksvoller wirken als auf den Fotos.

Die Wohnung ist unvermietet, bezugsfrei und provisionsfrei. Es handelt sich um einen Privatverkauf, deshalb sind Makleranfragen nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Die im 4. Obergeschoss gelegene Wohnung wurde 1995 durch einen nachträglichen Ausbau geschaffen und befindet sich seit 2011 in meinem Besitz. Sie ist im Maisonette-Stil erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86 m² auf der vierten Etage sowie etwa 20 m² im ausgebauten Dachboden. Die Wohnung wurde stets gepflegt, renoviert und war sowohl selbst bewohnt als auch vermietet (jeweils als tierfreie und Nichtraucherwohnung). 2024 wurde eine neue Gastherme nach neuesten Standards installiert.

Auch das Gebäude selbst befindet sich in einem gepflegten, sanierten Zustand, dank einer engagierten Hausverwaltung, die sich um alle Belange kümmert. Das monatliche Hausgeld beträgt dennoch nur 160,00 € und es besteht derzeit eine hohe Instandhaltungsrücklage.

Raumaufteilung:

Vom Flur gelangt man in das lichtdurchflutete Wohnzimmer (ca. 24 m²), das mit bodentiefen Fenstern und Türen ausgestattet ist und direkten Zugang zur wunderschönen Sonnenterrasse (ca. 13 m²) bietet. Sie ist auf der langen Seite (4,3 m) nach Osten ausgerichtet, hat aber auch eine Südseite (3,3 m). Dadurch wird sie den ganzen Tag über bis zum Nachmittag beschienen. Hier lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen – genießen Sie ungestörte Momente in der Sonne oder ein gemütliches Essen im Freien.

Der Flur (ca. 10 m²) führt zudem zum großen Dusch- und Wannenbad (ca. 7 m²) sowie zu sowie zur separaten Küche (ca. 9 m²) mit einer gut ausgestatteten Einbauküche. Weiterhin gehen vom Flur zwei Schlafzimmer (ca. 15 m² und ca. 16 m²) sowie eine geräumige, praktische Abstellkammer (ca. 2 m²) ab.

Im Maisonette-Stil führt von einem der Schlafzimmer eine massive Holztreppe in den ausgebauten Dachboden. Hier erwartet Sie ein weiterer Raum (ca. 20 m² Grundfläche), der bisher jeweils als Schlaf- und/oder Arbeitszimmer genutzt wurde und über einen begehbaren Kleiderschrank verfügt. Aufgrund der Dachschrägen wurde dieser Raum als 0,5-Zimmer angegeben.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großer, trockener Kellerraum (ca. 7 m²).

Ausstattung

top gepflegt und renoviert

großes helles Wohnzimmer

große Sonnenterrasse mit neuwertiger Markise

Küche incl. Einbauküche und Küchengeräten (Kühl-Gefrierkombination, Cerankochfeld, Backofen)

praktische geräumige Abstellkammer mit Tür (geht vom Flur ab)

großes Bad mit Badewanne und separater Dusche sowie Badschränken

Gäste WC

2 separate Zimmer, davon eines mit Holztreppe zum Dachboden

ausgebauter Dachboden mit Velux-Sonnenrollos und begehbarem Kleiderschrank

Moderne Gas-Etagenheizung mit individueller Steuerung und „H₂-(Wasserstoff-)-Ready“ 20% zertifiziert (Bosch Condens 7800i W, neu in 08/2024)

eigener geräumiger trockener Kellerraum

Gemeinschaftsfahrradkeller

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße (Sackgasse) im beliebten Berliner Ortsteil Lankwitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf). Besonders hervorzuheben ist die grüne Umgebung zwischen dem Stadtpark an der Emmichstraße und dem Gemeindepark Lankwitz, die beide bequem in nur etwa fünf Gehminuten erreichbar sind.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Die Buslinien 283, N81 und X83 befinden sich nur ca. drei Gehminuten entfernt. Die S-Bahnhöfe Marienfelde und Lankwitz sind mit dem Fahrrad in rund sechs Minuten erreichbar.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie eine Bäckerei. Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit mehreren Kitas sowie Grund- und Oberschulen in fußläufiger Nähe.

Die beliebte Einkaufsmeile Schloßstraße mit vielfältigen Shoppingmöglichkeiten, großen Kaufhäusern und gastronomischem Angebot ist mit dem Expressbus X83 in etwa 20 Minuten erreichbar, mit dem Auto in ca. 15 Minuten. Vom Bahnhof Rathaus Steglitz bestehen zudem ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten an das Berliner S- und U-Bahnnetz (U9), wodurch die Innenstadt schnell erreichbar ist.

Die Lage verbindet somit auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden urbanen Infrastruktur und guter Anbindung an die Berliner City.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Zimmer 1, Bild 2

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



Hausansicht



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Verdunklungsrollos



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Treppe zum Dachboden



Zimmer 4 Dachboden



begeh. Kleiderschr. rechts

Exposé - Galerie



Stauraum im Dachboden



Küche, Bild 1



Küche, Bild 2

Exposé - Galerie



Blick aus dem Küchenfenster



Wannenbad mit Dusche



Dusche

Exposé - Galerie



Moderne Gastherme



Moderne Gasthermensteuerung

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Hausflur

Exposé - Grundrisse

Grundriss-Skizze

