ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Villa in Berlin

Traumhafte Landhaus Villa in historischem Park Citynah

Objekt-Nr. OM-294810

Villa

Verkauf: **2.480.000 €**

Mobil: 0157 35723545

12683 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.200,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	510,00 m²	Stellplätze	4
Nutzfläche	250,00 m²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Erdwärme		

Objektbeschreibung

AUF EINEN BLICK

• 4.300 m² Grundstücksfläche eingebettet in den Naturpark Wuhlgarten mit Naturschutzstatus

• 3 bis 5 Schlafzimmer

• 3 Bäder und separate WCs

• 12 Zimmer

• 3-stöckiges Gebäude plus Dachgeschoss

• Dachgeschoss derzeit ungenutzt

• Erbaut im Jahr 1890

• See in 200 m Entfernung zu Fuß erreichbar

• Balkon oder Terrasse im 1. Stock möglich

• 5G-Internet

• Sat-Schüssel und Digital DVB-T2 für TV (auch IP TV Standard)

• Möblierte Bibliothek und Landhausküche mit AGA, ESSE und Miele-Geräten

• Separate Waschküche mit WC

• Privater Garten mit Status Gartendenkmal

• Privatparkplatz für bis zu 4 Autos

• Wohn- Büronutzung oder teilbar in 3 Wohneinheiten

Die einzigartige historische Landvilla mit einem großen parkähnlichen Grundstück liegt nur 15 Minuten von Berlin Mitte entfernt. Die Villa verfügt über einen sehr schönen englischen Garten. Ein privater historischer Weg ermöglicht direkten Zugang zum Wuhlgarten - dem größten Park Berlins. Die Gelegenheit, ein Landhaus mit einem Grundstück von 4300m² in Citynähe zu erwerben!

Die Villa wurde 1890 von Hermann Wilhelm Blankenstein erbaut und über einen Zeitraum von fast 15 Jahren sorgfältig renoviert und befindet sich heute in einem sehr guten Zustand. Sie verfügt über eine äußerst effiziente Erdwärmepumpenheizung mit einem Wandheizungssystem der Energieklasse “A”. Die Heizungsanlage besitzt damit die höchste deutsche Effizienzklasse und wurde im Jahr 2018 installiert. Zusätzlich gibt es auch einen traditionellen Holzkamin im Dachgeschoss und weitere Kaminanlagen zur möglichen Nutzung als Holzöfen in den unteren Etagen.

Das Gelände erstreckt sich im Norden von den “Gärten der Welt” - in 15 Minuten zu Fuß erreichbar - bis in den Süden zur Spree in Köpenick mit einem Zugang zum Müggelsee. Etwa 400 Meter südlich befindet sich der U- und S-Bahnhof “Wuhletal”. Die private Lomonosov International School of Berlin befindet sich nur 3 Minuten Fußweg entfernt auf dem selben Parkgelände. Private und öffentliche Kindergärten, und Krankenhäuser sowie ein modernes medizinisches Zentrum liegen in unmittelbarer Nähe des Parks.

In einem Umkreis von etwa 2 km befinden sich mehr als ein Dutzend Einkaufszentren, Lebensmittelgeschäfte, Autohäuser sowie eine gute Auswahl an Restaurants. Direkt in der Nachbarschaft stehen drei Cafés im Parkbereich zur Auswahl und auch das Casino des UKBKrankenhauses, das für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Der Zugang zum Haus erfolgt über Privatstraßen mit einer der schönsten historischen Gassen Berlins. Das Gebäude hat eine Genehmigung zur Nutzung als Wohn- und Bürogebäude.

Jede Etage hat ca. 185 m², insgesamt sind ca. 520 m² als Wohn- oder Bürofläche nutzbar. Insgesamt verfügt das Haus über 10 Zimmer plus 2 Küchen und 3 Bäder. Das Badezimmer im Gartengeschoss wird zur Zeit mit einer Sauna und einem Entspannungsbereich ausgestattet. Es gibt weitere Möglichkeiten, das Gebäude mit einem Wintergarten, einem Gartenhaus oder einem Außenpool zu erweitern. Das Grundstück hat derzeit Stellplätze für bis zu 4 Autos, es besteht zudem die Option den Parkplatz durch eine Tiefgarage wesentlich zu vergrößern. Die Zufahrt erfolgt über ein ferngesteuertes elektrisches Tor, das durch sein stilechtes “Berliner Schuppengitter”auffällt. Das Haus verfügt über zwei getrennte Eingänge, einen Vordereingang und einen Seiteneingang zum Parkplatz.

Ausstattung

AUSSTATTUNG

• Geothermische Heizungsanlage (Wärmepumpe) von Dimplex mit vollautomatischem Betrieb

• Neue elektrische Anlage mit separaten Schaltkästen für jedes Stockwerk

• Neue Warmwasseranlage mit elektronischem Durchlauferhitzer und Temperaturregelung per Fernbedienung

• Neues elektrisches Hörmann-Tor mit Fernsteuerung

• Mobotix Klingel-Türvideoanlage

• Historische gegossene Außenleuchten mit LED-Leuchten

• Alarmanlage von Abus installiert, derzeit nicht in Betrieb

• Automatische Bewässerungsanlage für das Gartenwasser über einen eigenen Brunnen mit einer Hochleistungspumpe

• Es gibt vier Wasserentnahmestellen im Garten

• Im Gartengeschoss befindet sich eine neue Design-Sauna derzeit im Ausbau

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Highlights:

• Landhaus in spektakulärer Parklage in Nähe des Berliner Stadtzentrums

• Sehr großer Privatgarten mit direkter Anbindung an den öffentlichen Park

• In unmittelbarer Nähe zu lokalen Einrichtungen wie der Internationalen Lomonossow-Schule in Berlin

• In der Nähe des neuen Flughafens Berlin-Brandenburg (20 Minuten mit dem Auto), aber nicht betroffen vom regulären Fluglärm

• Neues geothermisches Heizsystem installiert

• In sehr gutem Zustand - kürzlich renoviert

• Steuervergünstigungen für denkmalgeschützte Gebäude möglich

• U-Bahn und S-Bahn Wuhletal in fußläufiger Entfernung

• Sehr gute Infrastruktur an Geschäften, Restaurants, privaten und öffentlichen Kindergärten und Schulen sowie medizinischen Einrichtungen

Im Inneren des Hauses befindet sich ein schönes traditionelles Treppenhaus, ein Aufzug könnte sowohl im Innenbereich als auch außerhalb des Hauses installiert werden.

Denkbar wäre außerdem, den historischen Turm auf dem Dach des Treppenhauses zu rekonstruieren um den Zugang zum Dachgeschoss zu vereinfachen.

Die historischen Pläne von 1890 sind noch vorhanden.

Lage

STANDORT

Hervorzuheben ist die einzigartige Lage in einem historischen Park, der als deutsches Gartendenkmal geschützt ist. Der Park wurde im Jahr 1890 mit einer großen Vielfalt an Pflanzen und Bäumen angelegt. Der Zugang zur Villa erfolgt über eine private historische Allee. Diese ist nur für Anwohner zugänglich. Das Grundstück ist mit dem größten Parkgelände Berlins verbunden und liegt auch in der Nähe der “Gärten der Welt”. Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

In der Umgebung gibt es viele Restaurants und Geschäfte, darunter mehrere große Einkaufszentren. Das Haus ist ca. 15 bis 20 Minuten mit dem Auto von der Innenstadt und Orten wie Alexanderplatz, Mitte oder Friedrichshain/Kreuzberg entfernt. Der neue Flughafen Berlin Brandenburg ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Es ist geplant, die Stadtautobahn in naher Zukunft zu erweitern (TVO), was die Fahrt zum Flughafen auf etwa 15 Minuten verkürzen würde. In unmittelbarer Nähe befinden sich die herrlichen Seen rund um Köpenick wie der Müggelsee und die Spree, ideal für Boots- oder Jachtbesitzer. Ebenfalls in der Nähe befindet sich das historische Biesdorfer Schloss, das einst das Privathaus der Familie Siemens war.

Die neue Tesla-Fabrik in Grünheide ist in 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Die Zufahrt ist sehr exklusiv auf einem großen historischen Parkgelände mit alter Allee und historischem Zufahrtstor.

INFRASTRUKTUR

• Der Bahnhof Wuhletal der Berliner Verkehrsbetriebe (U- und S-Bahn) ist nur etwa 400 Meter entfernt

• Das Haus steht nahe der B1 (Nähe Schloss Biesdorf) die direkt zum Alexanderplatz führt (ca. 10km entfernt) Der neue Flughafen Berlin Brandenburg ist ca. 15 km entfernt

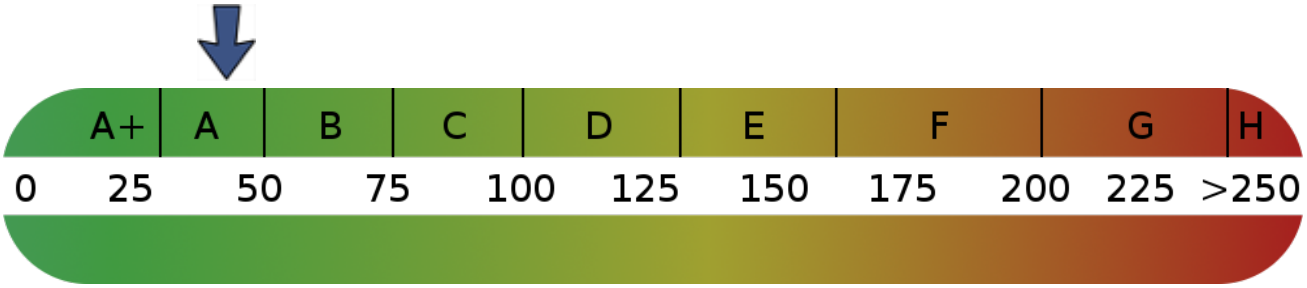
• 3 Krankenhäuser, Ärztehäuser, Schulen, Kindergärten und Pflegeeinrichtungen sind fußläufig erreichbar

• Sehr viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alles weitere für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Nähe zum umliegenden Parkgelände

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

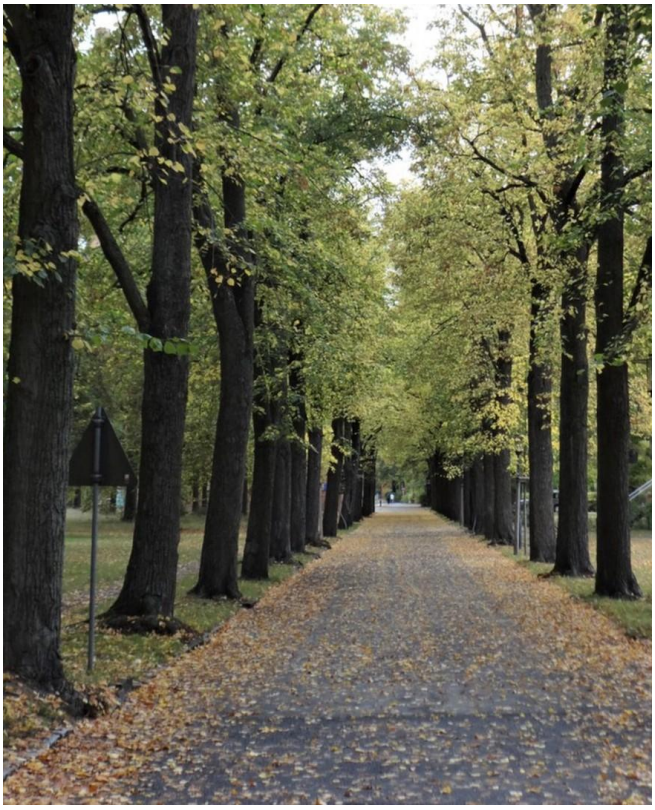
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A

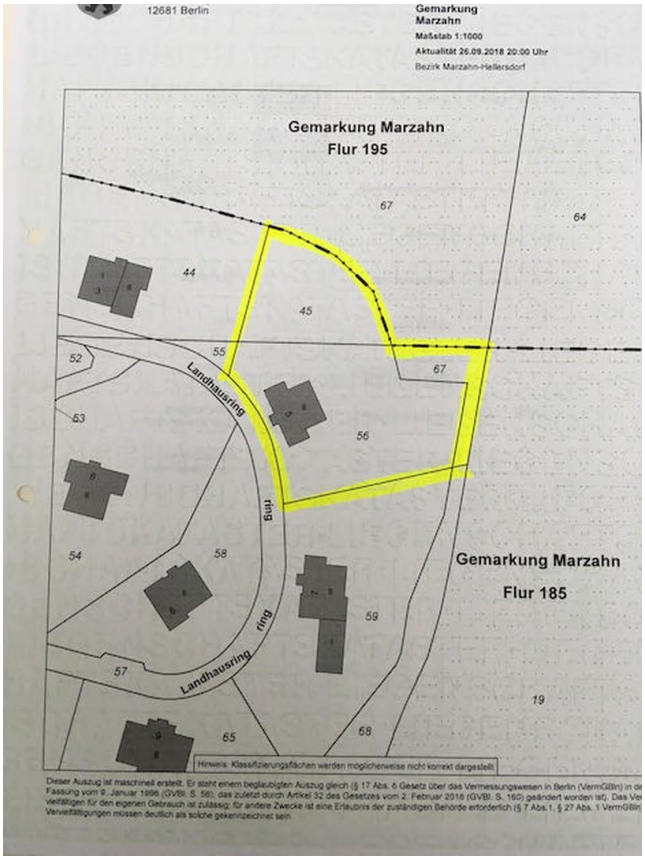


Exposé - Galerie

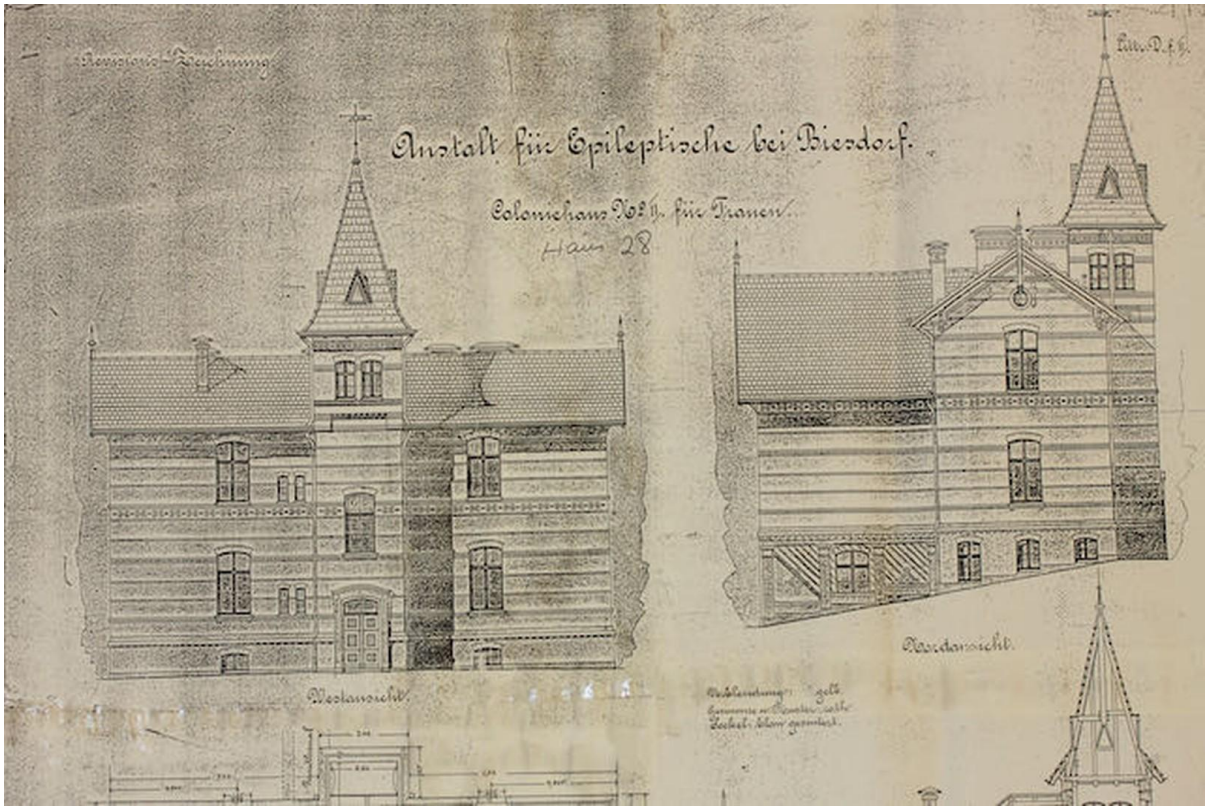
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

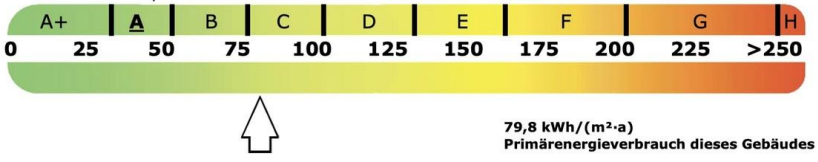
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom[1] 01.11.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** BE-2022-003946410 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 24,83 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
44,3 kWh/(m²·a)



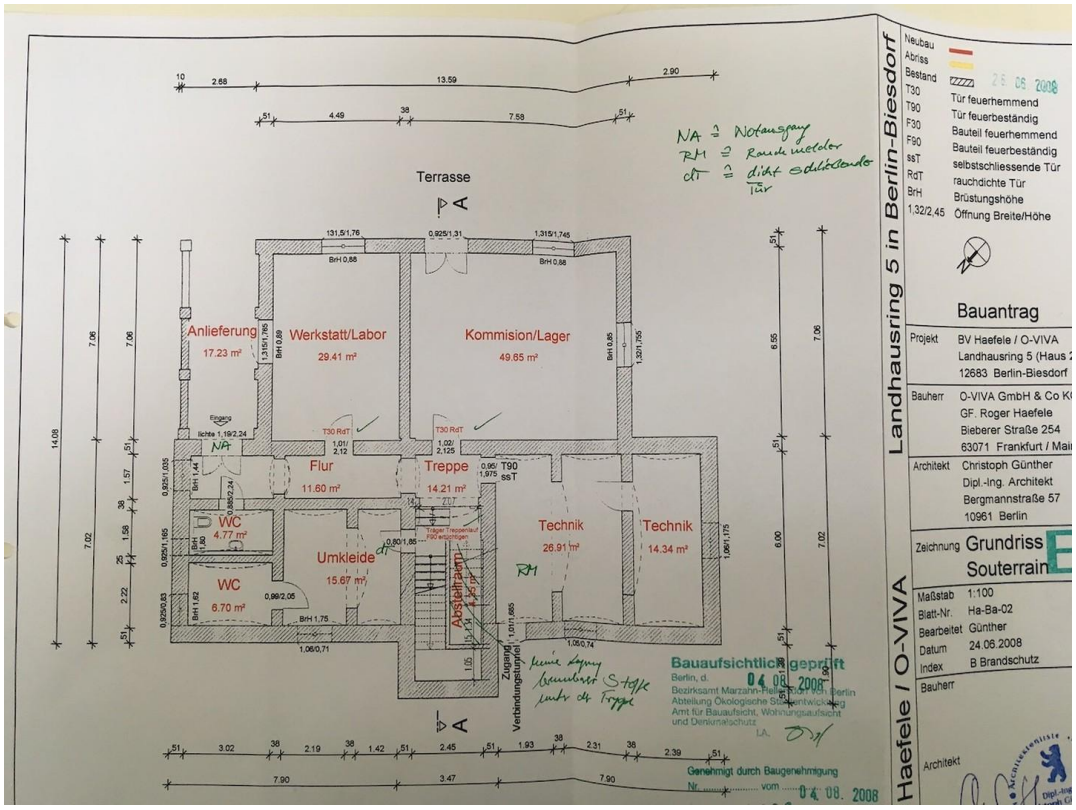
79,8 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **44,3 kWh/(m²·a)**

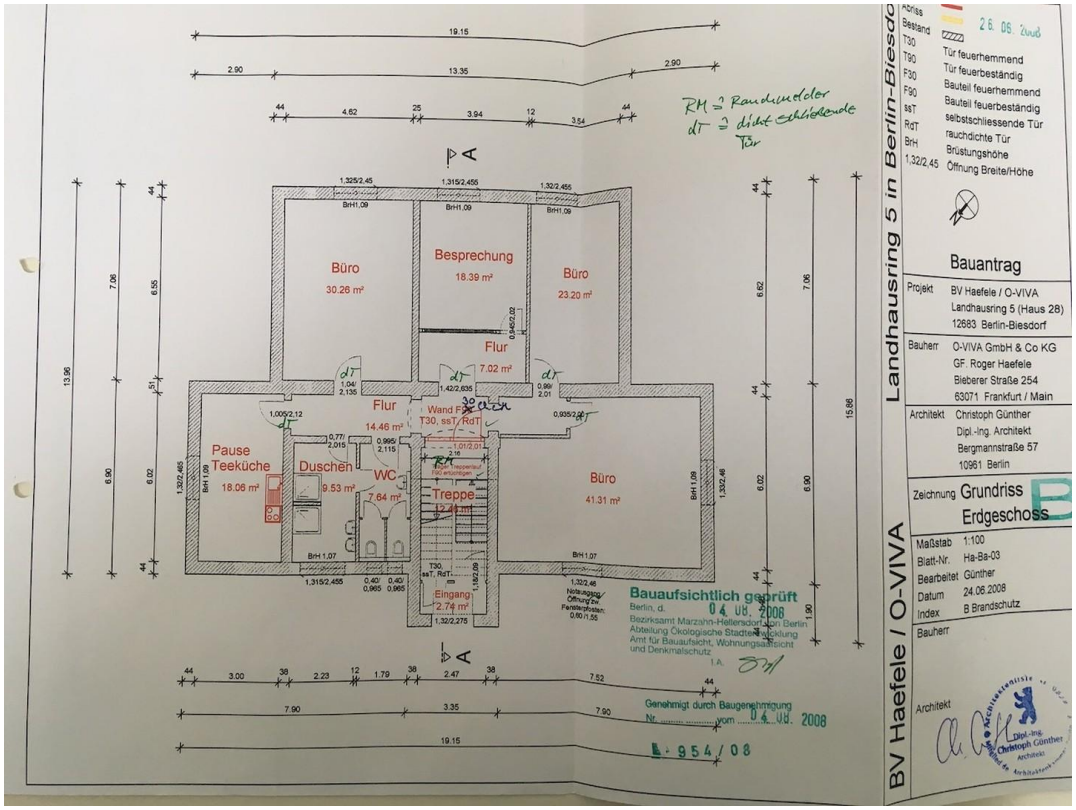
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger[2]	Primär-energie-faktor[4]	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2018	31.12.2018	Strom	1,80	22.410	4.482	17.928	1,17
01.01.2019	31.12.2019	Strom	1,80	25.895	5.179	20.716	1,19
01.01.2020	31.12.2020	Strom	1,80	24.238	4.848	19.390	1,18

Exposé - Grundrisse

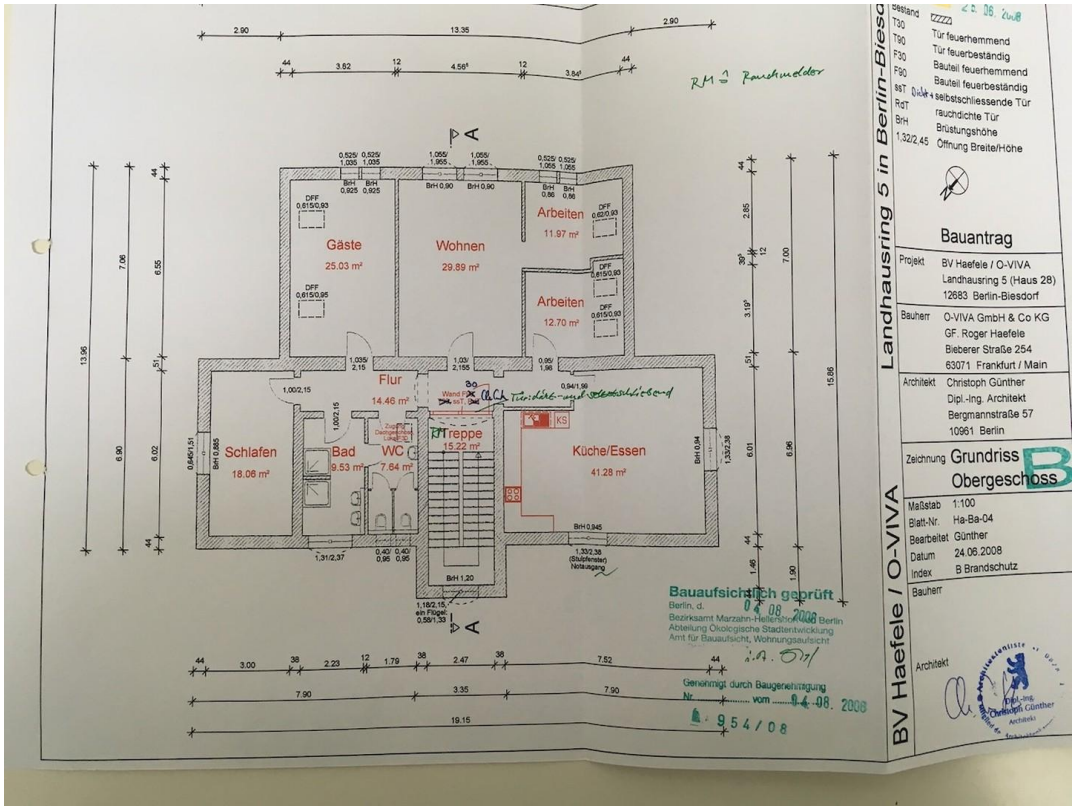


Gartengeschoss



EG

Exposé - Grundrisse



OG