

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Helle Altbauwohnung in guter Lage



Objekt-Nr. OM-339132

#### Wohnung

Verkauf: **1.250.000 €**

Hortensienstraße  
12203 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	190,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	850 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und beständigsten Wohnlagen Berlins, im grünen und historischen Lichterfelde-West, präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige Wohnung als seltene Gelegenheit für Käufer mit Anspruch an Raum, Qualität und nachhaltigen Wohnwert.

Die Immobilie wurde im Jahr 1910 erbaut und befindet sich in der zweiten Etage. Auf ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 3,60m hohen Stuckdecken entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit derzeit fünf Schlafzimmern, einem separaten Esszimmer sowie einem großzügigen Wohnzimmer, welche zusammen den repräsentativen Mittelpunkt der Wohnung bilden. Alle Zimmer sind von den zentralen ineinander übergehenden Fluren zu erreichen und zum Teil zusätzlich durch historische doppelflügelige Türen verbunden. Diese Struktur ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität – ideal für anspruchsvolle Käufer, Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten auf gehobenem, repräsentativem Niveau.

Die Wohnung verfügt über ein vollständig saniertes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung, ergänzt durch ein separates Gäste-WC, was den Alltag komfortabel und effizient gestaltet. Die neue, hochwertig ausgestattete Küche (ebenfalls mit Fußbodenheizung) erfüllt höchste funktionale Ansprüche und wird durch eine außergewöhnlich großzügige Kammer ergänzt, die wertvollen Stauraum bietet oder als zusätzliches Zimmer genutzt werden kann – ein seltenes und besonders geschätztes Detail dieser Immobilie. Die Wohnung verfügt neben dem Zugang über das großzügige Haupttreppenhaus in welchem sich auch der Lift befindet, über einen vollständig separaten ehemaligen Dienstbotenzugang.

## Ausstattung

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfassend und wertsteigernd modernisiert, wobei das historische Flair berücksichtigt wurde. Die Elektrik wurde vollständig erneuert, die Parkett- und Dielenböden fachgerecht instand gesetzt, die Küche mit moderner Weißlack-Front eingebaut und die Bäder komplett saniert. Diese Maßnahmen sichern nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern unterstreichen die nachhaltig hohe Qualität der Immobilie.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich ebenfalls zugehörig. Die Beheizung erfolgt bereits mittels zukunftsorientierter Fernwärme. Ein weiterer entscheidender Mehrwert liegt in der ruhigen, niveauvollen und familienfreundlichen Nachbarschaft. Die Nähe zu renommierten Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, die grüne Umgebung sowie die fußläufige Erreichbarkeit sowohl des Botanischen Gartens (ca. 5 Gehminuten) und der Domäne Dahlem (ca. 15 Minuten zu Fuß), als auch der Freien Universität (ca. 7 Gehminuten) machen diese Lage langfristig attraktiv und wertstabil. Mit der nahe gelegenen S-Bahn erreicht man innerhalb von kurzer Zeit das Stadtzentrum (z.B. Potsdamer Platz in 15min).

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Großzügigkeit, Substanz und Lage zu schätzen wissen – ein Zuhause mit Geschichte, Charakter, Komfort und nachhaltigem Wert in einer der gefragtesten Wohnlagen Berlins.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Makler, sodass für den Käufer keine Maklerprovision anfällt.

## Lage

Lichterfelde, ein Teil von Steglitz-Zehlendorf in Berlin, ist bekannt für seine grüne und ruhige Atmosphäre mit moderater Bevölkerungsdichte. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist durch die S-Bahn-Linie S1 sowie die Buslinien 184 und M11 hervorragend gewährleistet. Die Nachbarschaft gilt als sicher und familienfreundlich, mit zahlreichen Parks und Spielplätzen, was sie zu einem beliebten Wohnort für Familien und junge Berufstätige macht, die eine ruhige Umgebung mit guter Infrastruktur suchen.

Der Verkauf erfolgt ohne Makler, sodass für den Käufer keine Maklerprovision anfällt.

Lichterfelde, ein Teil von Steglitz-Zehlendorf in Berlin, ist bekannt für seine grüne und ruhige Atmosphäre mit moderater Bevölkerungsdichte. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist durch die S-Bahn-Linie S1 sowie die Buslinien 184 und M11 hervorragend gewährleistet. Die Nachbarschaft gilt als sicher und familienfreundlich, mit zahlreichen Parks und Spielplätzen, was sie zu einem beliebten Wohnort für Familien und junge Berufstätige macht, die eine ruhige Umgebung mit guter Infrastruktur suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



Diele



# Exposé - Galerie



Küche



Ausblick

# Exposé - Galerie



sonstiges



Außenansicht



# Exposé - Grundrisse

