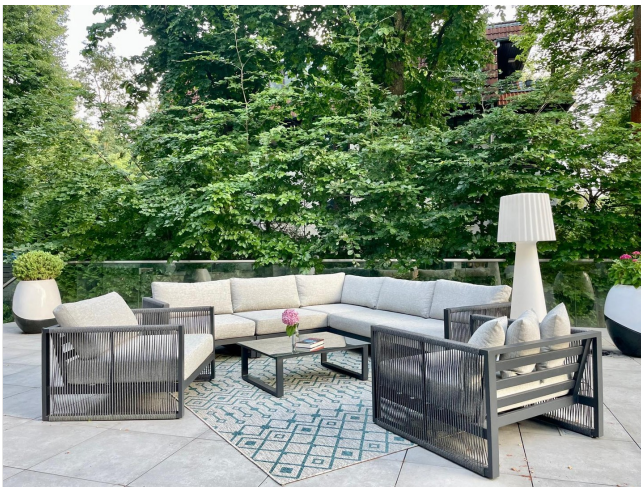


Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

**Prov.-frei / Zum Festpreis: Kernsanierte DESIGN-VILLA
in LICHTERFELDE mit parkähnlichem Grundstück**



Objekt-Nr. OM-357898

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.990.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. St

12207 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.737,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	395,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	216,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

DIREKT VOM EIGENTÜMER · PROVISIONSFREI ZUM FESTPREIS:

Freistehende, großzügige Design-Villa auf 1.737 m² Südwest-Grundstück in Berlin-Lichterfelde auf parkähnlichem Grundstück mit bodentiefen Fenstern, ca. 3,60 m Deckenhöhe, Sauna, Design-Kamin und mehreren Terrassen.

Eckdaten

- Kaufpreis: 2.990.000 EUR
- Grundstück: ca. 1.737 m²
- Wohnfläche: ca. 395 m²
- Weitere Nutzflächen: ca. 216 m²
- Gesamtfläche: ca. 611 m²
- Zimmer: 6
- Schlafzimmer: 4
- Bäder: 3 + Gäste WC
- Baujahr: 1922
- Kernsanierung: 2016
- Modernisierungen: 2023 / 2024
- Stellplätze: bis zu 4 auf dem Grundstück

Im Rahmen der Kernsanierung wurde die Villa in Zusammenarbeit mit einem namhaften Architekten technisch und baulich vollständig erneuert. Tragende Strukturen wurden gezielt geöffnet und durch Stahlträger ersetzt, um großzügige, offene Raumfolgen zu schaffen. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eine starke Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der zentrale Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich zur Terrasse und in den Garten. Die offene Küche wurde hochwertig ausgestattet und 2024 nochmals modernisiert.

Im Obergeschoss befindet sich der großzügige Master-Bereich mit:

- großer begehbare Ankleide mit maßgefertigten, wandhohen Einbauschränken und außergewöhnlich großzügigen Garderobenflächen
- Wellness-Bad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Bidet
- hochwertigen Design Armaturen von Philippe Starck
- direktem Zugang zur Sauna mit Blick in den Garten
- angrenzender Terrasse mit Day-Bed

Weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Bad bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss ist durch den Einbau einer Vielzahl von großen Dachflächenfenstern besonders hell und vielseitig nutzbar.

AUSSTATTUNG (Auszug)

- Parkett in allen Wohnräumen

- Hochwertige Einbauküche von Nolte
- Teilweise Fußbodenheizung
- Designheizkörper von Hudson Reed
- Hochwertige, bodentiefe Fenster aus Meranti-Holz in der Wohnebene, im ersten Obergeschoss und in der Dachgaube sowie große VELUX®-Fenster im Dachgeschoss
- Großzügige Deckenhöhen bis ca. 3,60 m
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Sauna und Wellnessbereich
- Kamin im Wohnbereich (Spartherm)
- Design-Bäder, teilweise mit Philippe-Starck-Armaturen, zwei davon mit Wannen
- Energieeffizienzklasse C (nahe Klasse B) trotz historischer Bausubstanz (erreicht durch außergewöhnlich gute Dämmung)
- Hochwertige Einbauten und langlebige Materialien
- Alarm und Videoüberwachungssystem mit Alarmaufschaltung (DAITEM)
- Bowers & Wilkins Soundsystem sowie Heimkino mit Beamer
- Elektrisches Einfahrtstor (3 Meter breit)
- Gartenbewässerung GARDENA
- Gartenbeleuchtung (LED)
- Mähroboter
- Ca. 130 m² große schwebende Außenterrasse
- Weitere Terrasse im rückwärtigen Grundstücksbereich mit imposanten XXL-Grill
- Wäscheabwurf
- Vollunterkellerung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Hobby, Weinkeller, Waschküche u. a.)
- Stellplätze für bis zu vier Pkw auf dem Grundstück

DIE LAGE

Das ca. 1.737 m² große Grundstück ist parkähnlich angelegt, mit altem Baumbestand, hoher Privatheit und Südwest-Ausrichtung. Mehrere Terrassen und großzügige Gartenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine perfekte Erholung vom Stress der Großstadt - kurz: ein ruhiges, designorientiertes Refugium zum Leben, Arbeiten und Genießen.

Ausstattung

HIGHLIGHTS:

-Design-Villa, erbaut im Jahr 1922 mit solider Bausubstanz und zweischaligem Mauerwerk mit Obergeschoss, Dachgeschoss, Untergeschoss und mehr rund 130 m² großer, schwebender Außenterrasse

-Alter Baumbestand auf parkähnlichem Grundstück

-Wohnfläche von 395 m² sowie weitere 216 m² Nutzflächen, insgesamt 611 m²

-Master-Bedroom mit Ankleidezimmer, Außenterrasse vor dem Schlafzimmer, Sauna- und Wellnessbereich mit Regendusche, WC, Bidet und freistehender, ovaler Design-Badewanne

-elektrische Jalousien im EG

-KAT 7 Verkabelungen, SAT Anlage mit Doppel LNB

-Vollständige Kernsanierung und Innenausbau im Jahr 2016, vollständiger Ausbau des Dachgeschosses, Erneuerung historischer Hölzer, Komplettsanierung des Kellers mit Abdichtung zum Grund, Perimeterdämmung und komplette Fassadendämmung, Einbau einer neuen Vaillant-Gastherme

-Terrassensanierung 2023, weitere Modernisierungen 2024

-Parkett im ganzen Haus, ausgenommen Kellergeschoss

-Design-Saunaeinbau auf Maß mit tropischen Hölzern und Mood-Lights 2024

-Wasserspiel im Garten

-XXL Außengrill im Garten

-NOLTE Küche

-Hochwertige neue Küchengeräte (Mikrowelle/Backofen/Grill/Heizschublade) 2024

-Offener Design-Kamin im Erdgeschoss (SPARTHERM)

-Teilweise Fußbodenheizung und Klimaanlage im Dachgeschoss

-DAITEM® Alarmanlage mit Innenüberwachung und Außenüberwachung

-Videoüberwachung des Grundstücks

-Heimkino mit großer Leinwand und EPSON® Beamer

-Soundsystem von Bowers & Wilkins

-Villa ist unterkellert mit viel Stauraum

-Gardena® Gartenbewässerungsanlage

-Gartenbeleuchtung

-Mähroboter

-Elektrisches Einfahrtstor und bis zu vier Stellplätze auf dem Grundstück

-Hochwertige MISUBISHI Klimageräte im DG (beiden Arbeits- bzw. Schlafzimmern)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

INVENTAR / MOBILIAR

Bei Interesse können hochwertige, teils auf Maß gefertigte Möbelstücke und ausgewählte Ausstattungselemente, Esstisch, Sitzmöbel und weitere Designobjekte (u.a. Kunstobjekte von BULL & STEIN®) in Absprache mit übernommen werden. Dies ist kein Bestandteil des Kaufpreises und erfolgt ausschließlich nach individuellem Wunsch des Käufers.

BESONDERHEITEN:

- Verkauf direkt vom Eigentümer
- Provisionsfrei zum Festpreis
- Transparente, professionelle Abwicklung
- Das Angebot richtet sich ausschließlich an Privatkunden

- Makleranfragen sind unerwünscht.

KONTAKT & BESICHTIGUNG:

Bitte richten Sie Ihre Anfrage mit kurzer Vorstellung Ihrer Person ausschließlich über das Kontaktformular dieses Portals an uns.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung und richten sich an Interessenten mit konkretem Kaufinteresse.

Eine telefonische Abstimmung bieten wir nach Sichtung Ihrer Anfrage gern an.

Der Verkauf und Kaufabwicklung erfolgt direkt durch den Eigentümer (Rechtsanwalt).

Lage

Diese großzügig geschnittene freistehende Design-Villa liegt in einem der gewachsenen Wohnquartiere von Berlin-Lichterfelde und verbindet großzügige Architektur, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlich großes, konsequent nach Südwesten ausgerichtetes Grundstück mit altem Baumbestand.

Die Umgebung der Liegenschaft im historisch gewachsenen Villenquartier Lichterfelde ist heute noch gekennzeichnet durch herrschaftliche Villen aus der Gründerzeit und den zwanziger Jahren mit großen Gärten, aufgelockert durch dazwischen liegende Grünflächen und öffentliche Plätze, die Ausdruck einer gehobenen Wohnlage sind. In unmittelbarer Nachbarschaft und überwiegend fußläufig erreichbar finden sich Bushaltestellen, S-Bahn und Regio-Zughaltestellen, Kinderspielplätze, Bäckereien, Geschäfte des täglichen Lebensbedarfs, Supermärkte, Apotheken, Fitnesseinrichtungen, Tennisclubs, Kindergärten, Kitas, Grundschulen und Gymnasien. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen. In wenigen Minuten erreicht man per Bus oder Pkw die quirlige Schlossstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kino und Einkaufszentren. Per Regionalbahn oder S-Bahn erreicht man in weniger als 25 Minuten den Potsdamer Platz. Mit dem Pkw ist man in Handumdrehen auf dem Hindenburgdamm und erreicht nach weniger als 8 Minuten die Stadtautobahn an der Schlossstraße. Öffentliche Schule und Privatschulen sind mühelos erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht

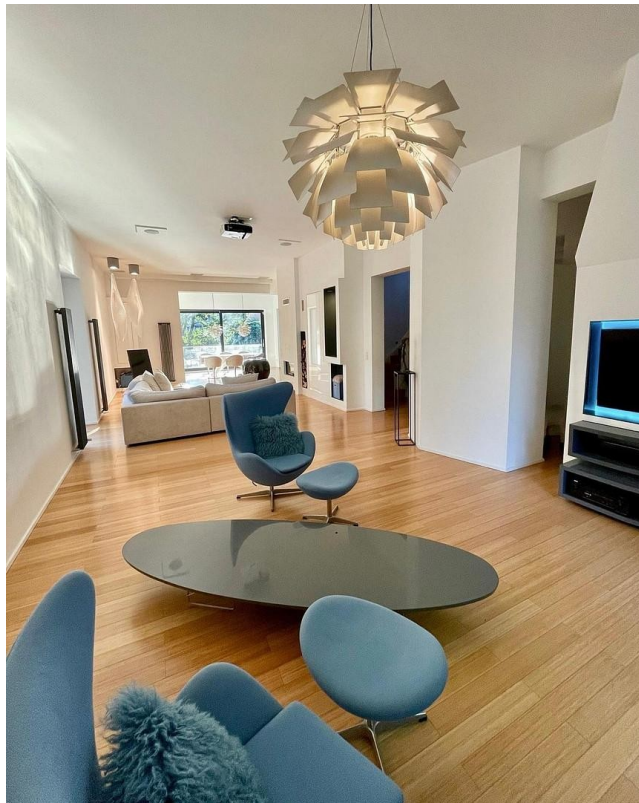


Esstisch draußen

Exposé - Galerie



Kamin / Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

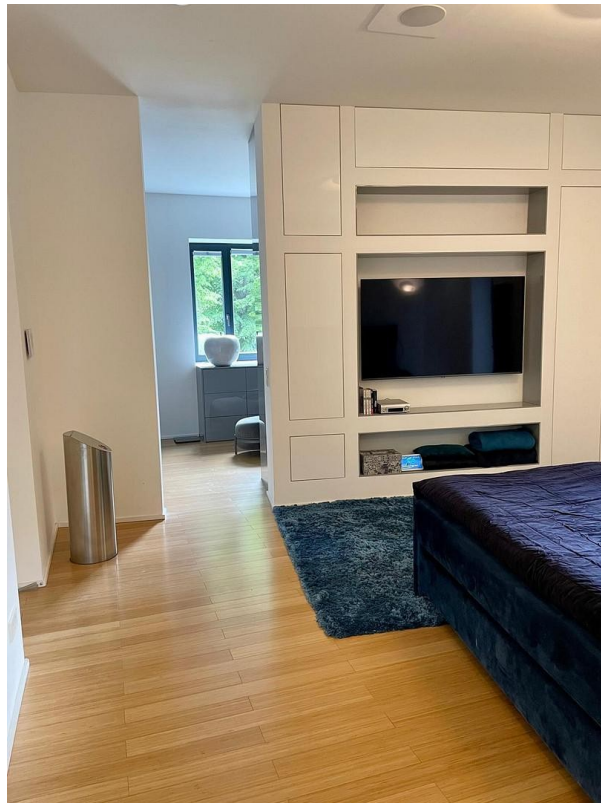


Bibliothek mit Kickerspiel

Exposé - Galerie



Masterbedroom



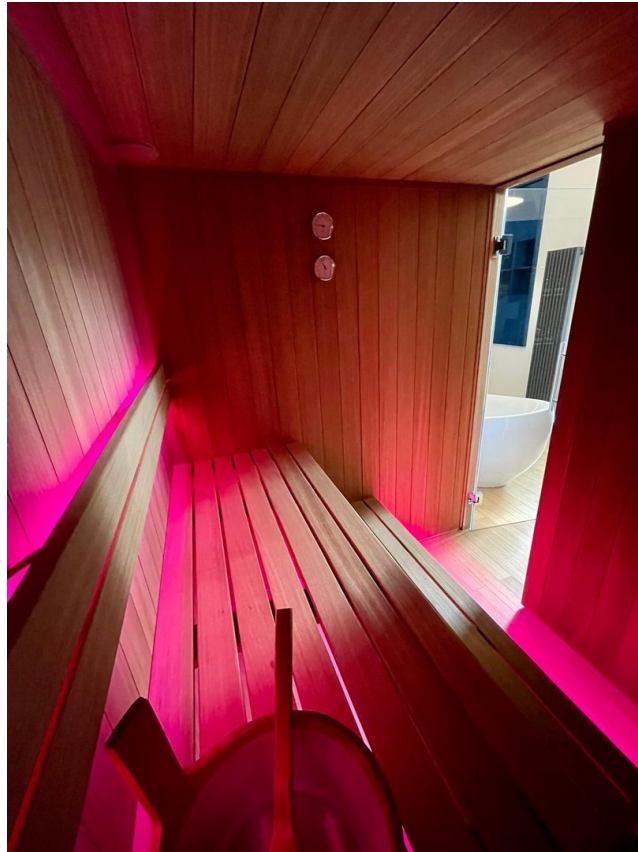
Masterbedroom TV Wäscheabwurf

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Sauna mit Moodlights



Dachterasse mit Daybed

Exposé - Galerie



Brunnenspiel



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Abendimpression



Terrassenimpression