

# Exposé

## Villa in Berlin Lichterfelde-West

### Großzügige Gründerzeitvilla in Villenkolonie Lichterfelde-West



Objekt-Nr. OM-386944

#### Villa

Verkauf: **2.175.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Feldt

12205 Berlin Lichterfelde-West  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.009,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	453,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 1907 von dem Lichterfelder Architekten Ferdinand Stabernack konzipierte Gründerzeitvilla bietet auf großzügigen 453 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche viele Gestaltungsmöglichkeiten für Ihren zukünftigen Lebensmittelpunkt.

Im Souterrain/Kellergeschoss befindet sich neben dem Heizungsraum, einer Waschküche sowie einem Wein- und Vorratskeller eine ca. 72 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, die über einen direkten Gartenzugang verfügt.

Die Beletage ist das repräsentative Highlight der Villa: neben Küche, Gäste-WC mit Wannenbad und einem großen Flur verteilen sich vier großzügige Zimmer auf insgesamt 189 m<sup>2</sup> in einem historisch-repräsentativen Jugendstil-Grundriss. Herzstück dieser Etage sind die beiden großen (durch eine Doppelschiebetür trennbaren) Empfangsräume mit einer Vielzahl an Stuck- und Holzverzierungen und originalen Holzfußböden. Eine ca. 34 m<sup>2</sup> große Terrasse rundet das elegante Erscheinungsbild dieser Etage ab.

Im 1.Obergeschoss befinden sich fünf weitere Zimmer, darunter ein sog. Herrenzimmer mit maßgefertigten Tischlerarbeiten. Zusätzlich zu einem weiteren Vollbad und einer zweiten Küche finden Sie straßenseitig einen frz. Balkon sowie einen 19 m<sup>2</sup> großen Balkon in Richtung der ruhigen Gartenseite.

Im teilausgebauten Dachgeschoss befindet sich noch eine kleine Mansardenwohnung auf ca. 36 m<sup>2</sup> sowie ein ca. 80 m<sup>2</sup> großer Dachboden.

Auf dem gut 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist ein idyllischer Garten mit altem Baumbestand angelegt. Insbesondere der ruhige rückwärtige Gartenbereich ist straßenseitig nicht einsehbar und bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien.

In dieser herrschaftlichen Villa sind viele Ideen und Wohnkonzepte vorstellbar: ein neuer Lebensmittelpunkt für eine große Familie, eine teilgewerbliche Nutzung der repräsentativen Beletage für Kanzlei oder Praxis, ein Mehrgenerationenkonzept, die Aufteilung in mehrere Einheiten oder ein exklusives und großzügiges Wohnen in einem historischen Gründerzeitambiente.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt und seine vielfältigen Nutzungspotentiale persönlich vorstellen zu dürfen.

## Ausstattung

Das Objekt verfügt aber über eine Vielzahl historischer Stilelemente, darunter:

- historische Parkettböden und Flügeltüren
- hochwertige Palisander-Einbauten im 1. Obergeschoss
- maßgefertigte Tischlerarbeiten im Treppenhaus und an einigen Türen
- reiche Stuckverzierungen, insbesondere an den Decken der Beletage und der Fassade
- originale Bleiglasfenster, u.a. am Eingang und im Treppenhaus

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Die Villenkolonie Lichterfelde-West gehört zu den ältesten und schönsten Villenkolonien Deutschlands und befindet sich im Südwesten Berlins im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Viele Parks, große Gärten und historische Villen aus der Gründerzeit prägen die Umgebung und schaffen damit einen einzigartigen Ort, der eine stilvolle und geschichtsträchtige Atmosphäre mit allen Annehmlichkeiten eines modernen Großstadtlebens vereint.

Das Objekt selbst liegt nur wenige Gehminuten vom alten Ortskern am S-Bhf. Lichterfelde West (Linie S1) entfernt, wo Sie in malerischer Kulisse alles für den täglichen Bedarf finden. Hochwertige Bildungseinrichtungen - von Kindergärten bis zu renommierten Gymnasien und der Freien Universität Berlin - befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie viele Arztpraxen und der Campus Benjamin Franklin der Charité. Eine Vielzahl gemütlicher Cafés und Restaurants sowie verschiedene Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen runden das Angebot ab.

Die infrastrukturelle Anbindung ist ausgezeichnet, innerhalb von 30 Fahrminuten erreichen Sie mit dem Auto oder dem ÖPNV den Kurfürstendamm, die Friedrichstraße und den Gendarmenmarkt. In entgegengesetzter Richtung befinden sich die Badeseen Krumme Lanke und Schlachtensee bzw. die Naherholungsgebiete in Wannsee, Potsdam und Brandenburg in Reichweite. Aber auch Radfahrer und Spaziergänger haben ihren Platz in der Umgebung, etwa am nah gelegenen Teltowkanal, im Botanischen Garten oder in den vielen kleinen und größeren Parks.

Wer in Berlin auf der Suche nach einem ruhigen und naturnah gelegenen Wohnort ist, ohne aber auf modernen, urbanen Lebenskomfort verzichten zu wollen, der ist in der Villenkolonie Lichterfelde-West mit Sicherheit richtig.

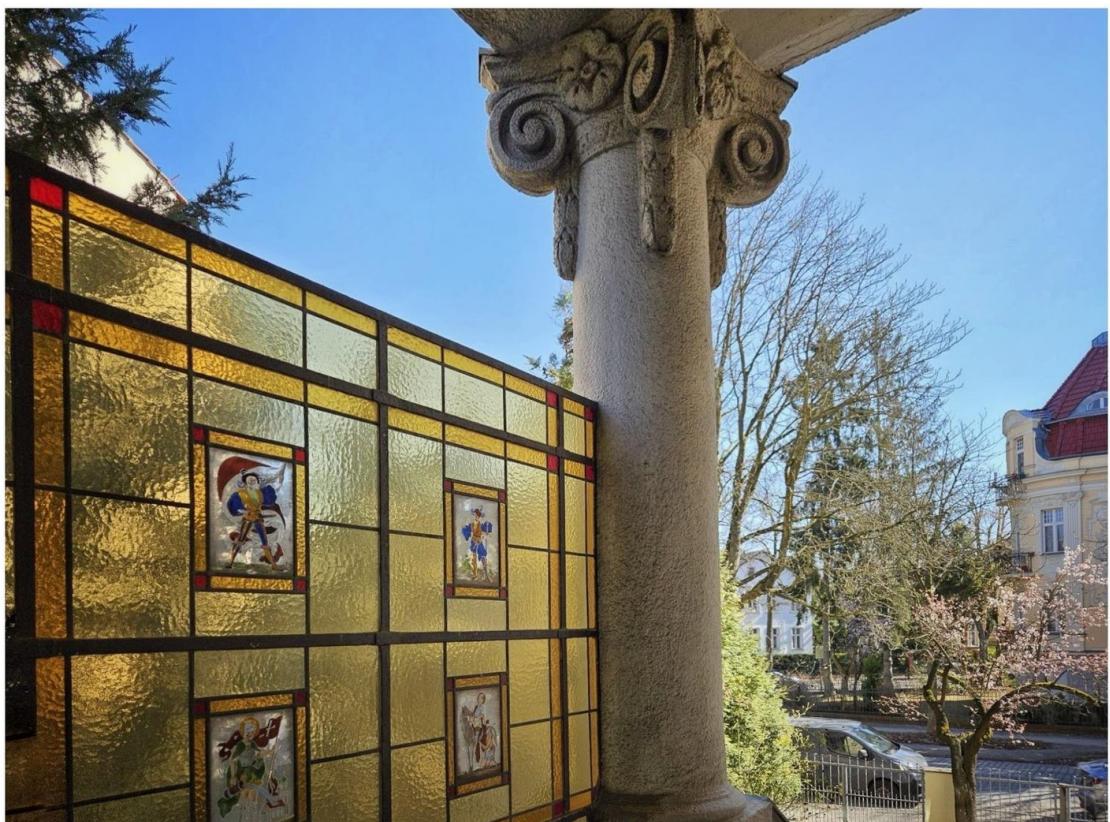
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

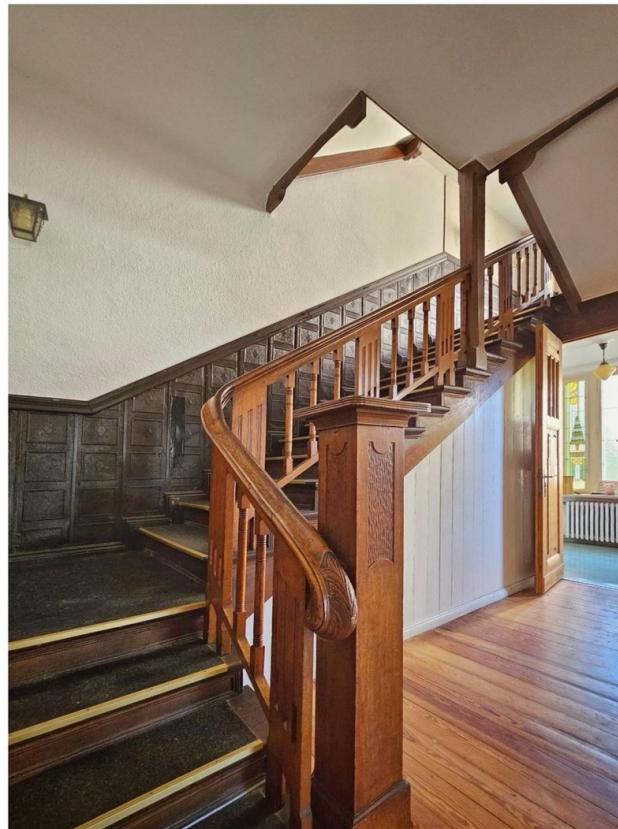
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Detail Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Foyer Treppenaufgang



Foyer Beletage

# Exposé - Galerie



Beletage



Beletage II

# Exposé - Galerie



Beletage III



Detail Beletage



Detail Beletage II

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Detail Herrenzimmer 1. OG



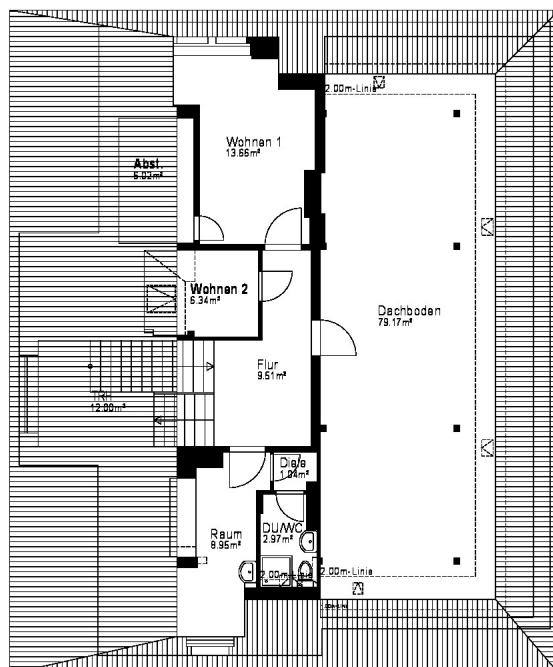
Detail Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG

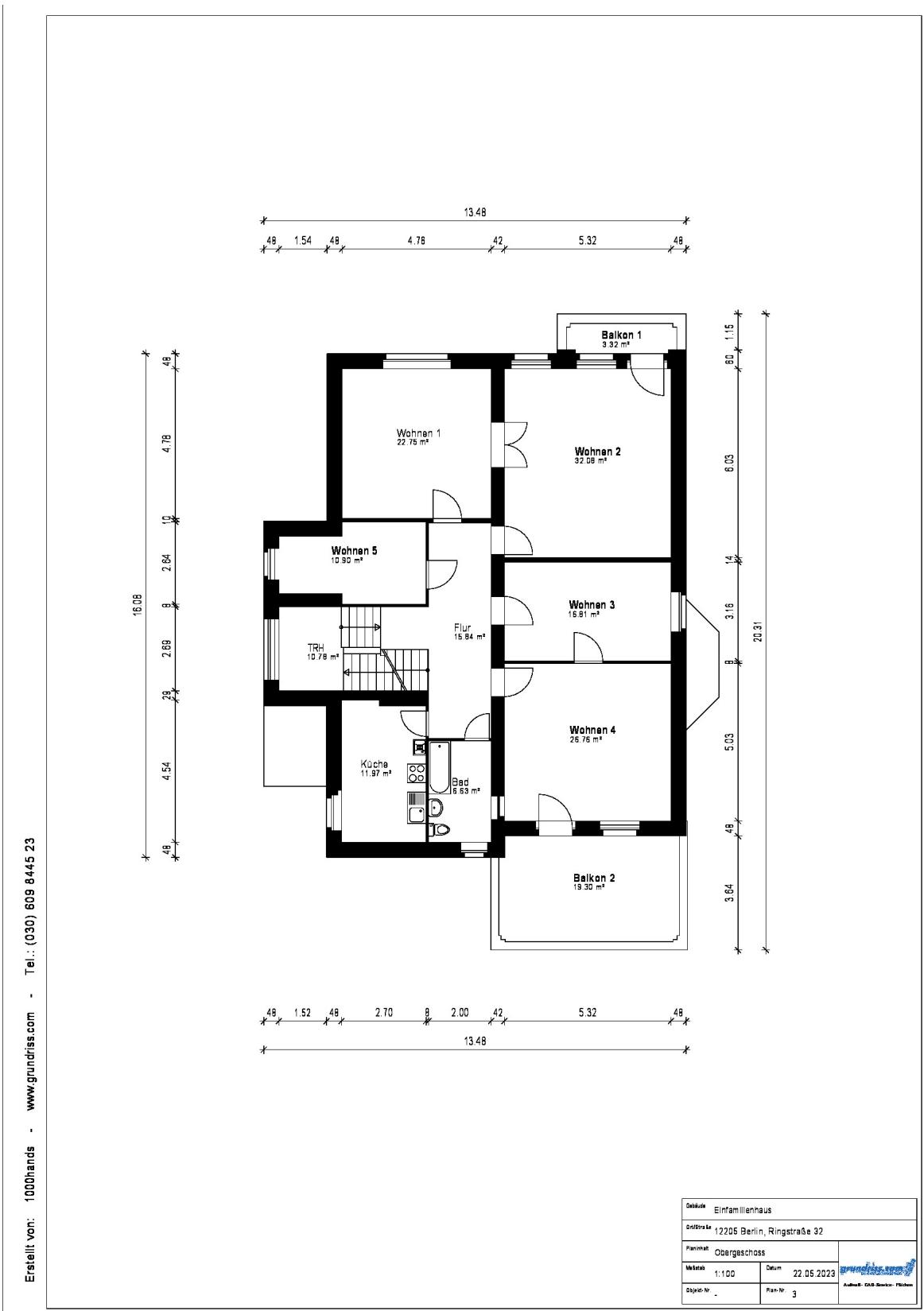
# Exposé - Grundrisse



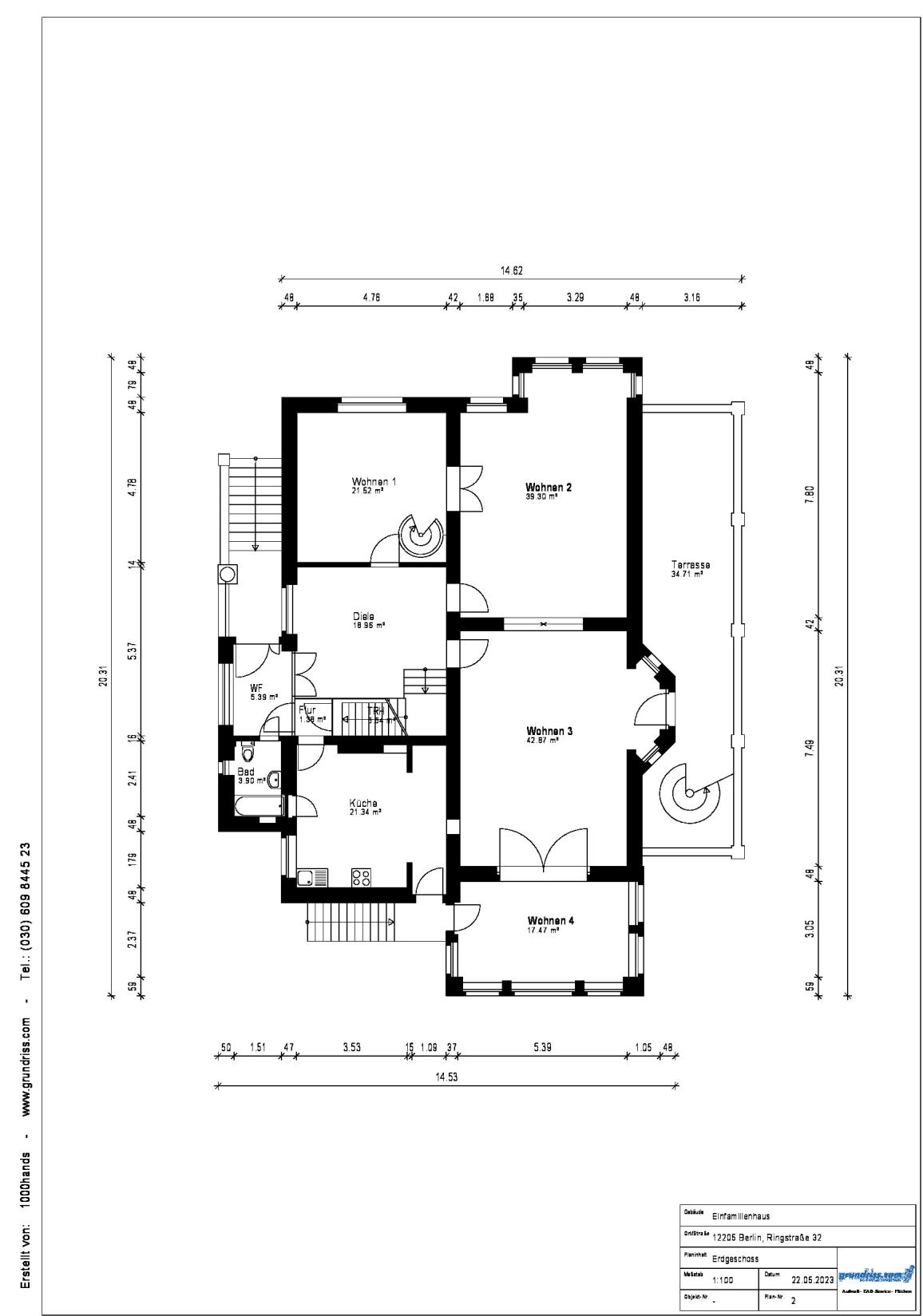
Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Grundriss	Einfamilienhaus	
Adresse	12205 Berlin, Ringstraße 32	
Parzelle	Dachgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum 22.05.2023
Objekt-Nr.	4	grundriss.com

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

