

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schmargendorf

Modernes Wohnen trifft Denkmal-Charme - Einzigartiges Dachgeschoss in bester Lage von Schmargendorf



Objekt-Nr. OM-397419

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Jann-Peter Onnen
Telefon: 0176 47038178
Mobil: 0176 20954894

14195 Schmargendorf
Berlin
Deutschland

Baujahr	1921	Hausgeld mtl.	235 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	75,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	3,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genießen Sie den Luxus eines Erstbezugs – in einer vollständig kernsanierten Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Feeling, die den Charme denkmalgeschützter Architektur mit modernstem Wohnkomfort vereint.

Ein weiter Blick über die gepflegten Gärten der Innenhofanlage und Felder – ein Gefühl von Ruhe mitten in der Stadt, im Stadtteil Schmargendorf, nahe dem Wilden Eber. Die Dachgeschosswohnung verbindet den Charme der historischen Lentze-Siedlung mit modernstem Wohnkomfort. Mit ca. 75 m², zwei Zimmern und einem großzügigen Wohn- und Essbereich in L-Form. Mit viel Liebe zum Detail geplant und mit hochwertigen Materialien ausgeführt, präsentiert sich hier ein seltenes Boutique-Objekt – technisch auf hochwertigem Neubauniveau und zugleich mit einzigartigem Charakter.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um den besonderen Charme dieser Immobilie persönlich zu erleben.

Hinweis: Die Sanierung wurde fachgerecht durch eine Baufirma ausgeführt,

die für alle Arbeiten eine fünfjährige Gewährleistung übernimmt – wie bei einem Neubau – für ein rundum sicheres und sorgenfreies Wohngefühl.

Ausstattung

- Denkmalgeschütztes Ensemble (Lentze-Siedlung, Baujahr 1920/21, Architekt Paul

Mebes) Nur in Eckhäusern möglich – äußerst seltene Dachgeschosswohnung

- Komplette Kernsanierung im Jahr 2025 (Erneuerung der Elektrik mit dimmbaren Lichtschaltern sowie Installation einer neuen Gegensprechanlage), Erneuerung der Sanitäreinrichtung, Erneuerung sämtlicher Leitungen (Elektrik, Wasser, Heizung), neue Grundrissgestaltung mit Einbindung von einem Architekten und Statiker Einbau der Dachdämmung und die originalen

Holzfenster wurden sorgfältig aufgearbeitet.

- Durch die umfassende energetische Erneuerung erfüllt die Wohnung inzwischen einen zeitgemäßen energetischen Standard und bietet damit langfristige Effizienz und Wohnkomfort
- Optimale Südwest-Ausrichtung, lichtdurchflutete Räume (Morgensonne in Bad und Küche und Abendsonne im Wohn-, Kinder / Arbeits-, Schlafzimmer)
- durchgehendes hochwertiges Eichenparkett (Landhaus hell natur geölt), liegt auf dem ursprünglichen Dielenboden, der als zusätzliche Schicht zur Dämmung erhalten wurde
- Neue Gastherme von Bosch (30 % höhere Energieeffizienz für Heizung und Warmwasser im Vergleich zu älteren Geräten)
- Einbauspots im Flur und Bad
- TV- und Internetanschlüsse in allen Räumen ermöglichen eine individuelle Raumnutzung
- maßgefertigte hochwertige Einbauküche von Nobilia mit mit Markengeräten (Bosch u. AEG) und Anti-Fingerprint-Fronten im neu eingeführten Farbton Jade (leichte Salbei-Note) mit Garantie

- 5 Jahre Gewährleistung von der Baufirma wie beim Neubau
- Fußbodenheizung im Bad (per Knopfdruck max. energieeffizient)
- Bodengleiche Dusche, SmartControl XL Regendusche
- Marmorfensterbänke
- Erneuerung aller Innentüren einschließlich Zargen in klassischer Kassettenoptik
- Haus-im-Haus-Charakter (nur wenige Wohneinheiten im Gebäude), keine direkte Nachbarschaft im Dachgeschoss (2- OG bequem erreichbar) – absolute Privatsphäre
- Ruhige Innenhoflage, geschützt durch ein Tor
- Überwiegend optimale Stellfläche bei stillvollem Dachgeschossflair- Dachschrägen erst ab 2 m Höhe (im Schlafzimmer architektonisch akzentuiert)
- 2 Kellerräume
- Bequemes Parken direkt vor der Haustür – in der Lentzeallee (30er Zone) finden sich erfahrungsgemäß jederzeit freie Parkmöglichkeiten
- Lebendige Nachbarschaft: Gärten, Gemeinschaft, spielende Kinder
- Optionale Gartenparzelle möglich (jährlich)
- Denkmal-AFA auf Sanierungskosten für Kapitalanleger individuell prüfbar
- Freier Blick ohne direkte Einblicke von außen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche

Sonstiges

Hab wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie persönlich vor und senden Ihnen bei Bedarf auch das vollständige Exposé zu oder beantworten Ihre Fragen telefonisch.

Hinweis: Damit wir Ihnen das Exposé schnell und ohne Umwege zusenden können oder bei Rückfragen telefonisch erreichen können, geben Sie bitte bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Lage

Der Ortsteil Schmargendorf gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten. Er hat bis heute seinen eigenständigen, fast kleinstädtischen Charme bewahrt – geprägt von Villen, Altbauten und gepflegten Wohnstraßen, die eine harmonische Mischung aus Tradition, Ruhe und urbaner Lebensqualität bieten.

Inmitten dieser exklusiven Umgebung, nahe dem Wilden Eber, liegt die grüne Lentzeallee – eine ruhige Seitenstraße mit altem Baumbestand und einem geschlossenen, denkmalgeschützten Straßenbild. Das Quartier überzeugt durch seine repräsentative Architektur, gepflegte Nachbarschaft und eine Atmosphäre, die klassische Eleganz und Geborgenheit vereint.

Das Ortszentrum Schmargendorfs rund um die Breite Straße und Berkaer Straße bietet zahlreiche kleine Boutiquen, Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Hier trifft man sich auf einen Kaffee, erledigt Einkäufe und genießt den besonderen dörflichen Charakter mitten in der Stadt.

Die Nähe zum Grunewald ermöglicht ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrouten und Radtouren in einem der größten Stadtwälder Europas. Auch die umliegenden Seen – der

Schlachtensee, der Grunewaldsee und die Havel – laden zu Erholung und Freizeit am Wasser ein.

Zahlreiche Sportvereine, Tennis- und Reitclubs prägen das gehobene Umfeld und bieten ideale Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung.

Trotz der grünen und ruhigen Lage ist die Anbindung an die Berliner Innenstadt hervorragend: Die Schlossstraße, eine der größten Einkaufsmeilen Berlins, ist nur wenige Minuten entfernt. Ebenso ist der Kurfürstendamm schnell erreichbar – eine der bekanntesten und längsten Einkaufsstraßen Deutschlands, die mit ihren internationalen Marken, Traditionshäusern, Cafés und Restaurants ein einzigartiges Flair bietet. Über die Autobahn A100 und den öffentlichen Nahverkehr besteht zudem eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, darunter auch die renommierte Berlin International School. Ebenso liegen die Freie Universität Berlin und die Humboldt-Universität gut erreichbar in der Nähe.

Das Umfeld ist zudem von zahlreichen Botschaften und diplomatischen Residenzen geprägt, was die internationale und repräsentative Note dieser Wohngegend unterstreicht.

Diese Kombination aus grüner Idylle, kulturellem Umfeld, internationalem Flair und dem besonderen Charme eines denkmalgeschützten Ensembles macht die Lentzeallee zu einer der attraktivsten Adressen im Südwesten Berlins.

Exposé - Galerie



Esszimmer mit EBK



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Ausblick



Hausgarten



Denkmalensemble

Exposé - Galerie



Ensemble Abenddämmerung



Grunewaldsee

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

