

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Herrschaftliche Altbauwohnung mit 244 m² Wohn-/ Nutzfläche, Terasse und Privatgarten



Objekt-Nr. OM-402167

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Maiterth

12247 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	192,66 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	51,69 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	633 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von Privat an Privat – ohne Maklerprovision

Diese exklusive, großzügige und helle 6-Zimmer Stuck-Altbauwohnung befindet sich im Hochparterre eines herrschaftlichen Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1911 im Komponistenviertel Berlin-Lankwitz / Lichterfelde Ost. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet viel Platz und Privatsphäre. Die Wohnfläche verteilt sich auf 148,69 m² im Hochparterre (Deckenhöhe 3,43 m und Stuck) und 43,87 m² im ebenerdigen Souterrain (Deckenhöhe 2,50 m).

Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattung mit zwei tagesbelichteten Badezimmern (eines davon mit Fußbodenheizung), einem Gäste-WC, zwei Balkonen und einer Terrasse sowie einem Privatgarten. Ein eigener Kellerraum (20,63 m²) und ein weiterer ebenerdiger Raum (31,06 m²) im Souterrain, der potentiell als Arbeits-/Wohnraum ausgebaut werden kann, gehören ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung wurde 2012/13 aufwendig und stilecht kernsaniert (neue Elektrik, neue Bäder & Gästetoilette, gespachtelte Wände, neues Fischgrätparkett und Isolierung der Böden) und zuletzt 2021 modernisiert. Neben dem eigenen Privatgarten gibt es einen großen Gemeinschaftsgarten, der genutzt werden kann. Zwischen 2018 und 2021 wurden die Hausfassade und die hinteren Balkone komplett saniert. Zudem wurde der gesamte Kellerbereich des Hauses trockengelegt.

Der tatsächliche Energieverbrauch der Wohnung beträgt 126 kwh/(m² a)
(Energieeffizienzklasse D)

Diese außergewöhnlich schöne Altbauwohnung vereint klassischen Berliner Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und einem privaten Gartenanteil.

Sie bietet großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen in ruhiger, grüner Lage – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten in einem sehr schönen Wohnumfeld.

Ausstattung

Klassischer Stuckaltbau mit beeindruckender Raumhöhe (3,43 m)

Hochwertiges Fischgrätparkett und Dielenböden im Hochparterre

Fliesenböden im Souterrain (außer im ausbaufähigen Raum)

Zwei Balkone und eine Terrasse mit Zugang zum Privatgarten

Großer Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand

Helle Wohnküche mit Balkonzugang

Gasheizung

Zwei tagesbelichtete Bäder (Wannen- und Duschbad) sowie separates WC

Eigener Kellerraum und zusätzlicher Souterrainraum (ausbaufähig zu Wohn-/Arbeitsraum)

Kein Aufzug

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Hausgeld derzeit 633 €

davon Verwaltervergütung: 35 €; Rücklagenzuführung: 143 €; Heizkosten: 214 €

Grundstücksgröße: 1.408 m²

Miteigentumsanteil: 1.428 / 10.000

Anzahl Wohnungen im Haus: 7

Angemietete Garage auf dem Nachbargrundstück kann ggf. übernommen werden

Bezugsfrei ab: 01.05.2026 (ggf. früher nach Vereinbarung)

Harmonsische Eigentümergemeinschaft

Verkauf von Privat an Privat – keine Maklerprovision

Lage

Die Immobilie liegt im idyllischen Komponistenviertel im südwestlichen Berlin – einem der beliebtesten Wohnlagen von Lankwitz / Lichterfelde Ost. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, einen gepflegten Gebäudebestand und eine ruhige Nachbarschaft aus.

Infrastruktur & Freizeit:

S-Bahn (ca. 17 Minuten bis Friedrichstraße) und mehrere Buslinien fußläufig erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Schwimmbad, Eislaufbahn, Gastronomie, Kino und Teltowkanal in direkter Nähe

Familienfreundliche Umgebung mit Schulen, Kitas und Spielplätzen

Hoher Freizeitwert durch zahlreiche Parks und Grünflächen

Eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und grünem Wohnkomfort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	219,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Flügeltüre Küche/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Flur mit Wendeltreppe

Exposé - Galerie



Bad 1 mit Regendusche EG



Wannenbad 2 Fußbodenheizung



Balkon vorne

Exposé - Galerie



Balkon hinten



Terrasse u Privatgarten

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Gartenzugang



Wohnungstür

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



Kalter Keller

Exposé - Galerie



Souterrainraum (grd ausbaubar)



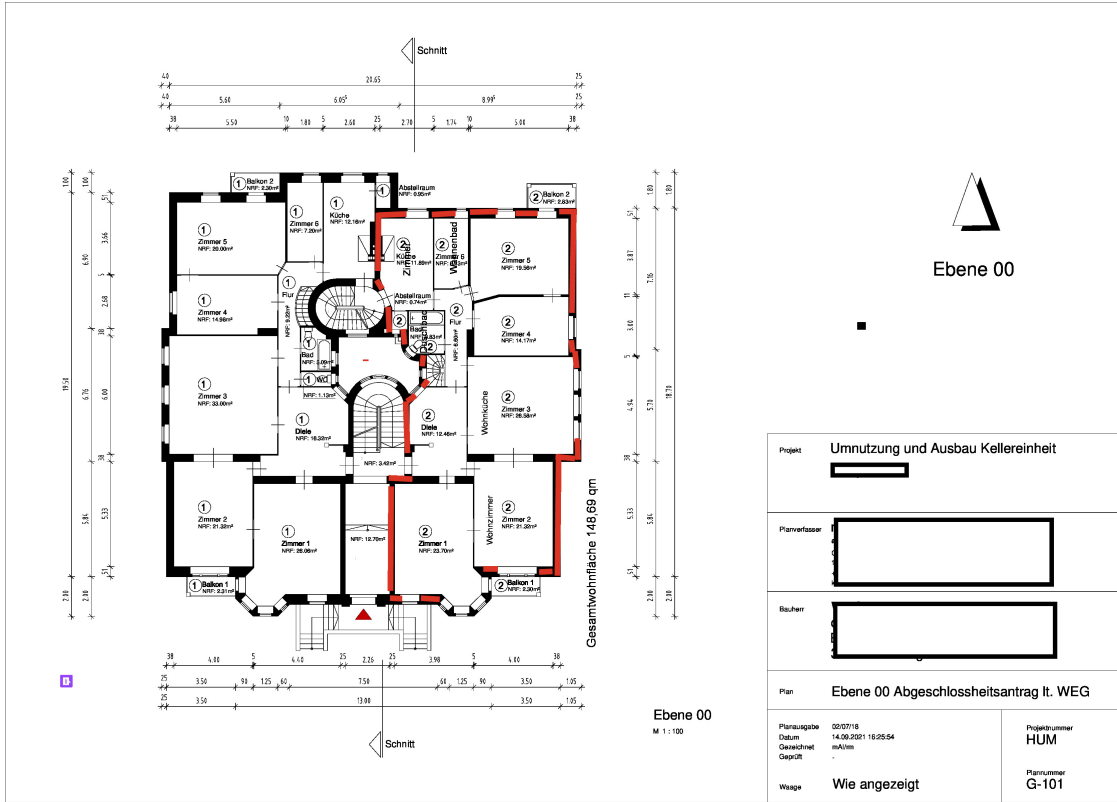
Garten vorne

Exposé - Galerie



Garten hinten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

