

Exposé

Wohnung in Berlin

**Ruhige 2-Zi-Etagenwohnung – Grünlage, nur 5 min. von
S-/RE Lichterfelde Ost - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-412487

Wohnung

Verkauf: **264.000 €**

12207 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,85 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	302 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sofort bezugsfertige 2-Zimmerwohnung befindet sich in der 1. Etage einer ruhigen, zweistöckigen Wohnanlage auf einem Eigentumsgrundstück mit viel Grün und altem Baumbestand. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Villen und ruhigen Straßen – ideal für alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre im Berliner Südwesten suchen.

Modernisierungen

- Dachsanierung inkl. Warmdachdämmung (2022)
- Neue Heizungsanlage inkl. hydraulischem Abgleich (2024)

Das Hausgeld von 302€ setzt sich aus 180€ umlagefähigen Kosten + 44€ nicht umlagefähigen Kosten + 78 € Instandhaltungsrücklage zusammen.

Ausstattung

- Echtholzparkett in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur
- Fliesen in Küche, Bad und auf dem Balkon
- Moderne Hapa 4plus Kunststofffenster
- Helle Einbauküche (Birke) mit zwei großen Arbeitsflächen
- Neuer Einbau-Kühlschrank (2025)
- Ostbalkon mit Blick in die grüne Wohnanlage
- Abnehmbare Fliegengitter an Balkon-, Schlaf- und Küchenfenster
- Großer Einbauschränk im Flur mit sehr viel Stauraum
- Kellerabteil inklusive, ein zweites Kellerabteil optional erhältlich
- Privater Parkplatz für die gesamte Wohnanlage

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit 6 Blöcken (150 Wohnungen und 10 Garagen) auf einem 15102 m² großen Eigentumsgrundstück.

Hinweis zum Energieausweis:

Der vorliegende Energieausweis wurde im Jahr 2017 erstellt. Im Jahr 2022 erfolgte eine Dachsanierung (Warmdach), so dass der energetische Gebäudezustand verbessert wurde. Diese Verbesserung ist im bisherigen Energieausweis noch nicht enthalten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im Stadtteil Steglitz-Lichterfelde im grünen Südwesten Berlins.

Der S-/RE-Bahnhof Lichterfelde Ost ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Von dort erreichen Sie den Berliner Hauptbahnhof in ca. 13 Minuten mit dem Regionalexpress. Einkaufsmöglichkeiten (Einkaufszentrum LIO), Wochenmarkt, Restaurants und Supermärkte liegen in direkter Nähe.

Auch zur Erholung ist es nicht weit: Der Teltowkanal und der Bäkepark sind in ca. 7 Gehminuten erreichbar. Die Lage bietet ideale Bedingungen zum Spazierengehen, Joggen und

langen Fahrradtouren – sowohl in Richtung Berliner Stadtparks als auch hinaus ins Grüne am Stadtrand.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



neuer Einbaukühlschrank (2025)

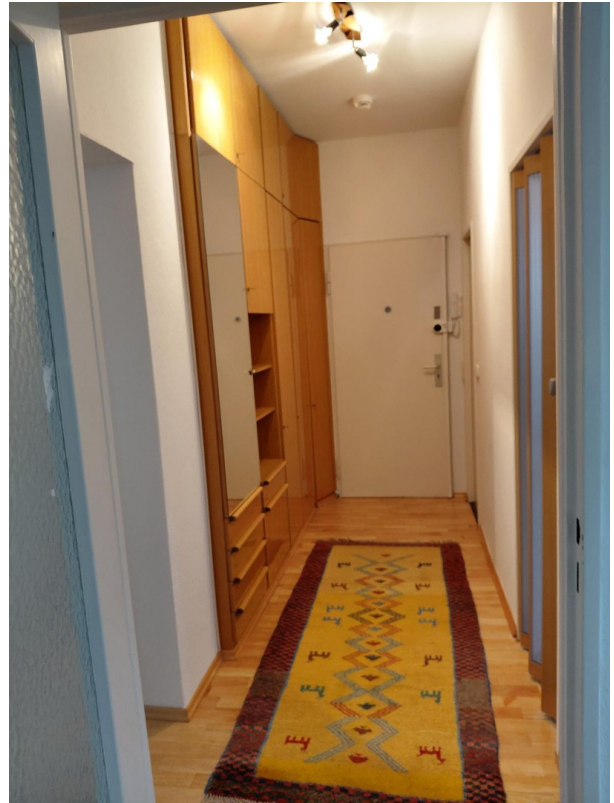


Küche

Exposé - Galerie



Küche Fliesen



Flur mit Einbauschränk



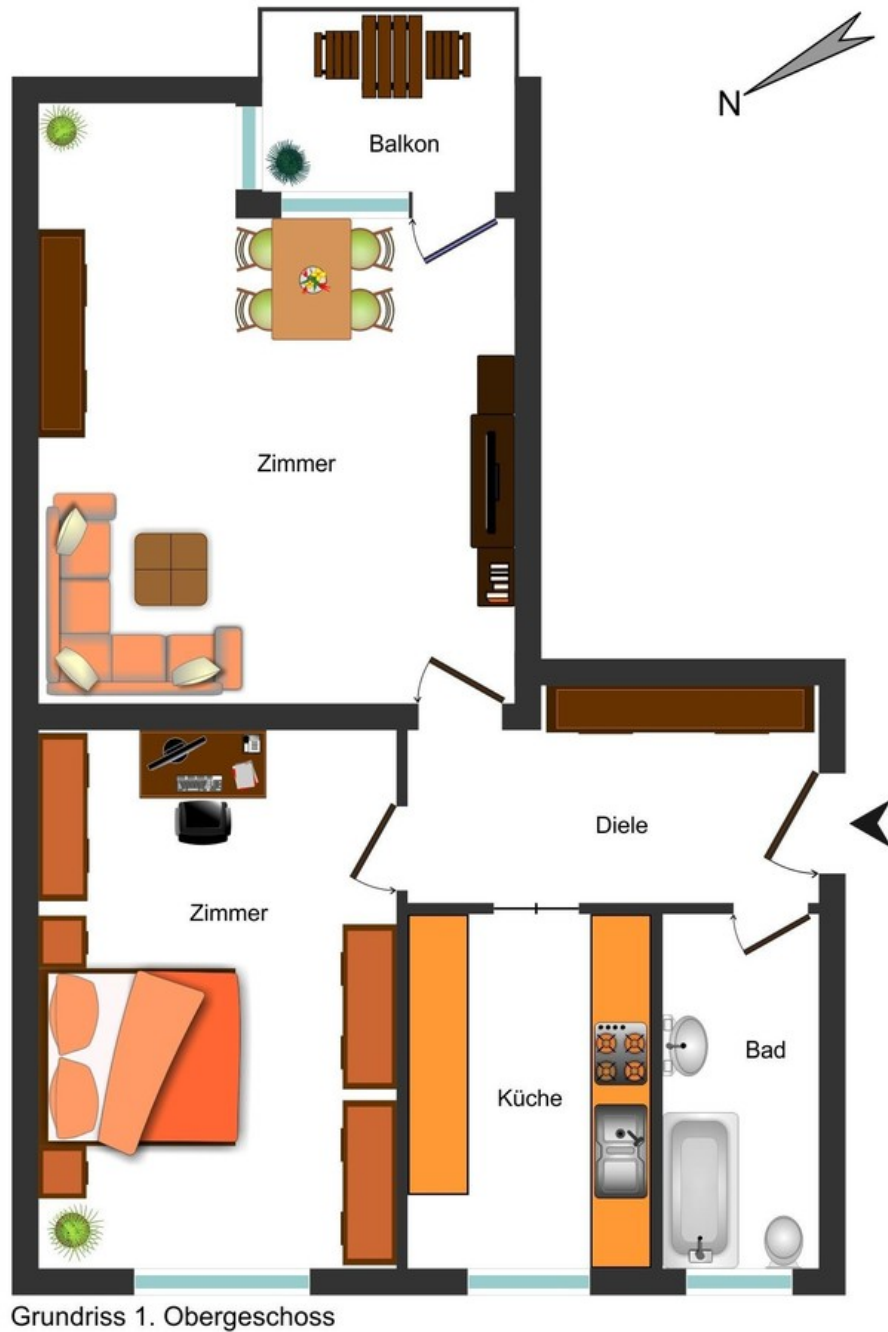
Blick nach vorne

Exposé - Galerie



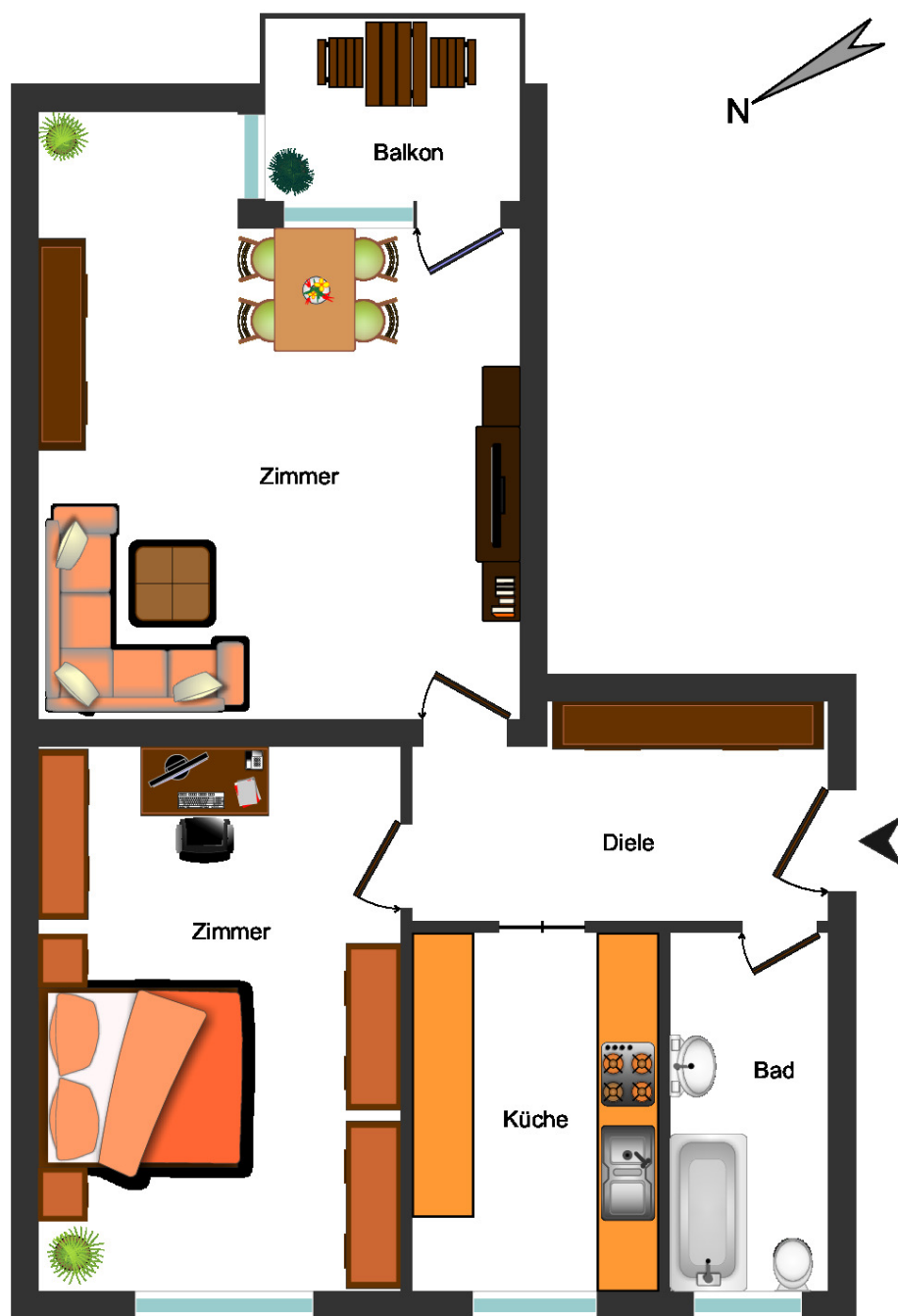
Vorderansicht2

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2Zi, inkl. Küche&Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Obergeschoss