

# Exposé

## Reihenendhaus in Berlin

### Großzügiges Reihenendhaus mit schönem Südwestgarten in Berlin-Lankwitz



Objekt-Nr. OM-414827

#### Reihenendhaus

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Schivelbein

Graacher Str. 20  
12247 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	276,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gut geschnittene Reihenendhaus liegt inmitten einer in 1983 erbauten Wohneigentumsanlage. Zwischen den Häuserzeilen befinden sich kleine Spielplätze auf der Gemeinschaftsfläche, was das Objekt bzw. die Umgebung besonders kinderfreundlich macht. Ca. 70m entfernt befindet sich eine Tiefgarage, in der ein Stellplatz als Sondernutzungsrecht dem Haus zugeordnet ist.

## Ausstattung

Der durch eine Buchenhecke begrenzte außergewöhnlich ruhige Garten bietet mit seinen 211m<sup>2</sup> genug Platz für die ganze Familie. Die mit altem Kopfsteinpflaster versehene Terrasse ist uneinsehbar und groß genug für einen Grillabend unter Freunden. Neben diversen Staudenrabatten gibt es überdies einen alten Apfelbaum. Zum Nachbargrundstück gibt es keinen Zaun, was die Großzügigkeit des Grundstücks unterstreicht. Weiterhin gibt es einen Geräte- und Fahrradschuppen.

In 2018 wurde die Heizungsanlage auf Gas umgestellt. Im KG befindet sich ein großzügiger Kellerraum von ca. 35m<sup>2</sup>. Im gesamten EG sind elektrische Rollläden vorhanden. In 2019 wurden in allen Etagen entweder das Parkett umfassend behandelt oder aber komplett neu verlegt (OG, DG). In 2024 wurde der Balkon im DG komplett instand gesetzt und neu abgedichtet. Im DG gibt es weiterhin einen Abstellraum, der als kleines Badezimmer ausgebaut werden könnte.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Die Graacher Straße ist eine besonders ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. In ca. 1 km finden Sie das Lankwitzer Ortsteilzentrum und in 4 km Berlin-Steglitz mit der Schlossstraße.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG mit Empore

# Exposé - Galerie



Küche EG



Zimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 DG



Zimmer 5 DG

# Exposé - Galerie



Balkonblick auf Garten



Sicht vom Balkon DG

# Exposé - Galerie

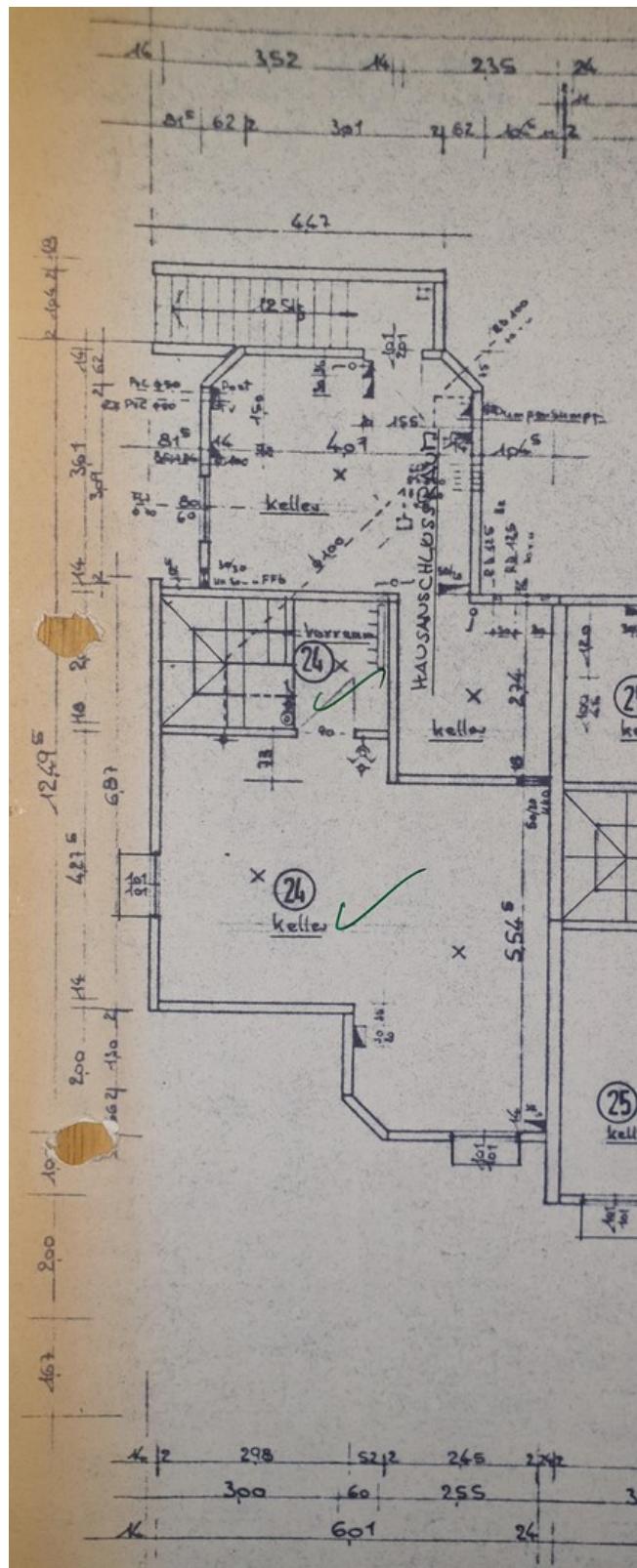


Garten



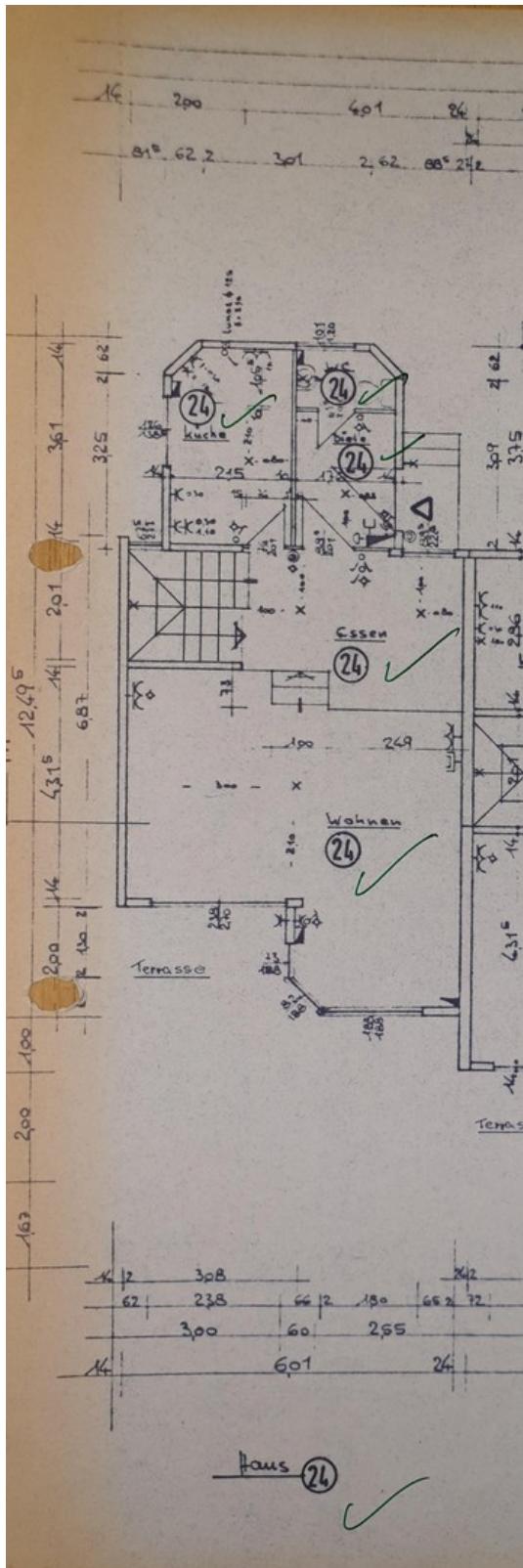
Terrasse

# Exposé - Grundrisse



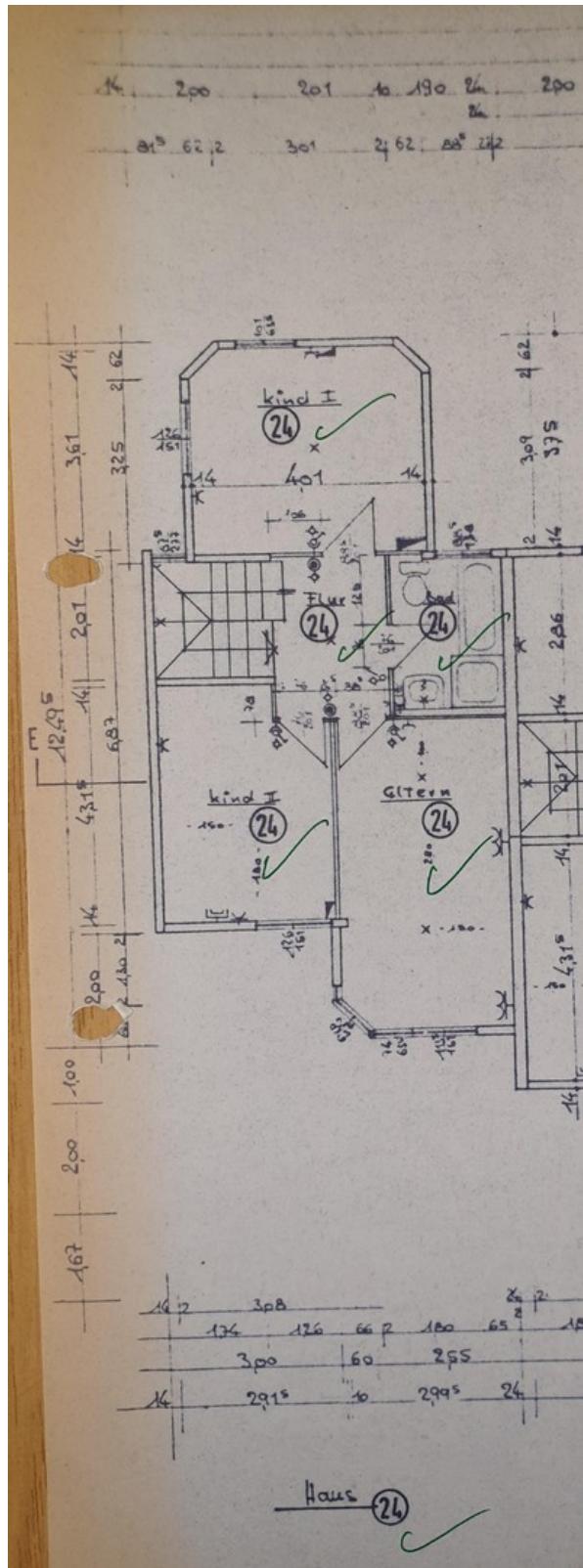
KG

# Exposé - Grundrisse



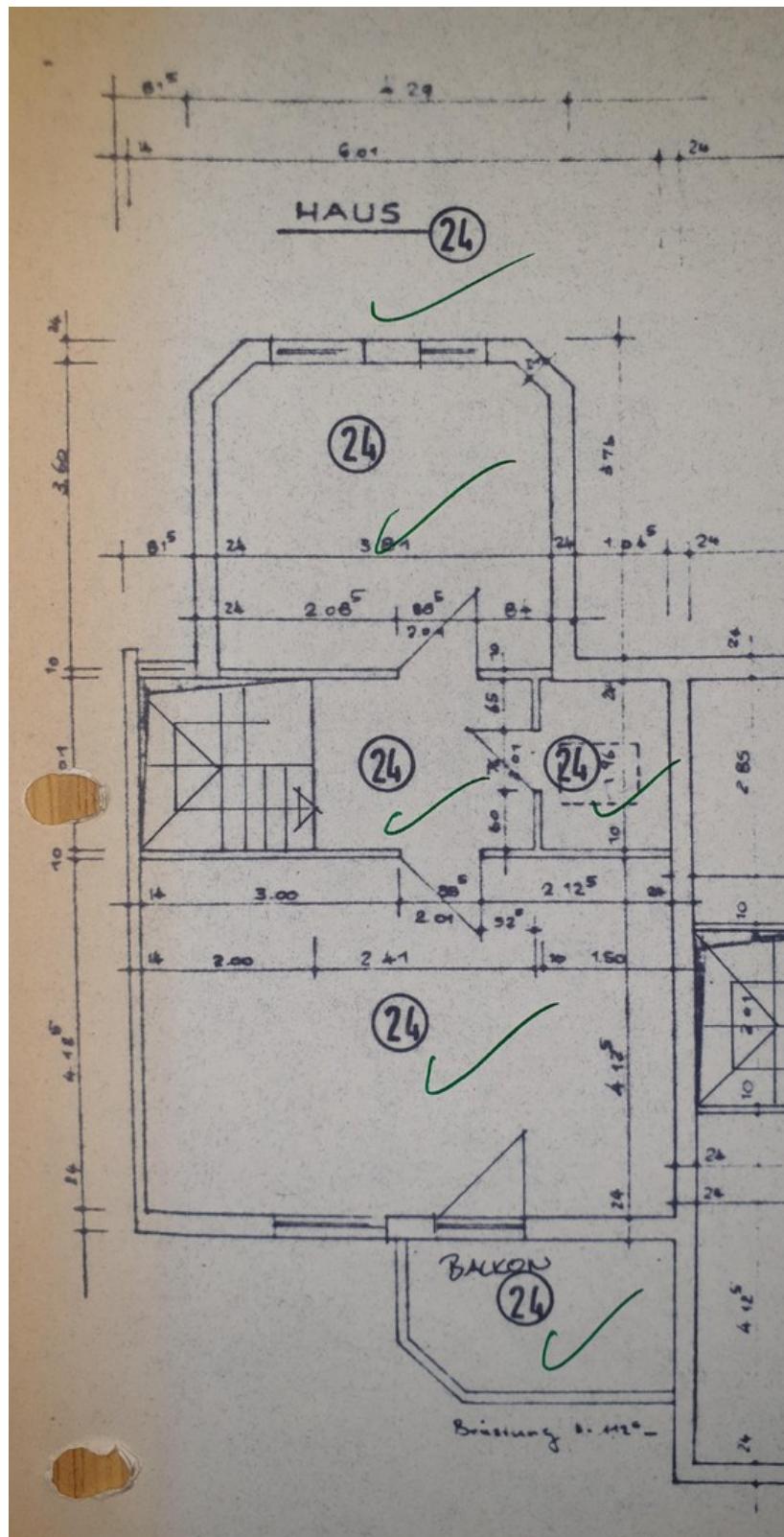
EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



DG