

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Berlin

### Mehrfamilienhaus in Toplage – Gründerzeit-Klassiker mit Villenflair und Remise



Objekt-Nr. OM-417953

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.200.000 €**

12587 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1884	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	422,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	11,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinter der eindrucksvollen klassizistischen Stuckfassade eröffnet dieses Gebäude eine großzügige und vielseitige Raumqualität. Ob für eine große Familie, einen Mehrgenerationenhaushalt, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als attraktives Anlageobjekt – dieses stilvolle Domizil bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Der Charakter einer Stadtvilla prägt das repräsentative Ambiente, das durch klassische Details wie Holzprofiltüren, Parkettböden und ornamentierte Stuckdecken unterstrichen wird.

Das Haupthaus wurde 1994/95 umfassend saniert. Dabei erfolgte unter anderem die vollständige Modernisierung der elektrischen Anlagen. 2016 wurde eine effiziente Gas-Niedertemperaturheizung installiert. Im Jahr 2018 wurden die Wohnungen im Haupthaus erneut hochwertig überarbeitet: Es entstand eine interne Treppenverbindung zwischen Souterrain und Hochparterre, im Souterrain wurde eine Fußbodenheizung eingebaut, neue Bodenbeläge verlegt sowie sämtliche Badezimmer modernisiert. Die Remise wurde 2024 vollständig renoviert – einschließlich eines neuen Badezimmers, neuer Bodenbeläge und einer modernen Einbauküche.

Aktuell ist das Haupthaus in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung im Hochparterre und Souterrain erstreckt sich über rund 148 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen. Sie umfasst 2,5 Zimmer, eine offene Einbauküche mit Essbereich, einen großzügigen Wohn- und Arbeitsbereich sowie einen lichtdurchfluteten Wintergarten. Im Souterrain befinden sich zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Duschbad und eine Abstellkammer. Der untere Bereich ist vollständig mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Obergeschoss liegt eine ca. 75 m<sup>2</sup> große Vierzimmerwohnung mit einem schönen Balkon. Auch diese verfügt über eine Einbauküche sowie ein modernes Duschbad.

Auf dem hinteren Grundstücksteil befinden sich eine charmante Remise und ein großzügiges Gartenhaus mit überdachter Terrasse. Die etwa 46 m<sup>2</sup> große Remise erstreckt sich über zwei Etagen und bietet drei Zimmer, eine Küche, ein Duschbad sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Eine Gartenterrasse vor dem Gebäude rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Mehrfamilienhaus mit Remise befindet sich in der beliebten Ahornallee im Herzen von Berlin-Friedrichshagen, einem der charmantesten Ortsteile des Bezirks Treptow-Köpenick. Die ruhige, baumbestandene Wohnstraße ist geprägt von gepflegten Altbauten und einem angenehm grünen Umfeld.

Friedrichshagen zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zum Müggelsee und Müggelwald aus. Beide sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ganzjährig attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Segeln, Joggen und Radfahren. Die lebendige Bölschestraße mit ihrem vielfältigen Angebot an Boutiquen, Cafés, Restaurants sowie Geschäften des täglichen Bedarfs liegt ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Tramlinie verläuft in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Friedrichshagen sowie zu weiteren Zielen in Köpenick und darüber hinaus. Mehrere Buslinien ergänzen die Mobilität im Alltag. Familien profitieren zudem von einer guten Auswahl an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen im direkten Umfeld.

Die Ahornallee bietet damit die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, hoher Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit – ein Standort mit langfristiger Wertbeständigkeit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

