

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

Großzügige Altbauwohnung 4,5 Zimmer in Lichterfelde-West mit Perspektive



Objekt-Nr. OM-420020

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Thieme

Unter den Eichen
12205 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1904
Etagen	3
Zimmer	4,50
Wohnfläche	107,00 m²
Nutzfläche	8,00 m²
Energieträger	Gas

Hausgeld mtl.	413 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 4,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt durch einen außergewöhnlich gut nutzbaren Grundriss, der sich in weiten Teilen wie eine klassische Etagenwohnung anfühlt. Dachschrägen sind nur in ausgewählten Bereichen (Bad, Küche und Zimmer 5) vorhanden – die Hauptwohnräume sind vollwertig, gerade geschnitten und flexibel möblierbar.

Die Wohnung wurde 2017 umfassend kernsaniert. In diesem Zuge wurden unter anderem eine neue Vaillant Gastherme, die gesamte Elektrik, Heizkörper und Rohrleitungen erneuert. Hochwertige Parkettböden, weiße, glatt verputzte Wände sowie eine zeitgemäße technische Ausstattung prägen den sehr gepflegten Zustand.

Zimmer 1, Zimmer 2 und Zimmer 5 eignen sich ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer.

Zimmer 4 ist als großzügiges Wohnzimmer konzipiert und bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Zimmer 3 bietet sich optimal als Ankleide oder Arbeitszimmer an.

Die separat gelegene Küche verfügt über Tageslicht.

Das modern ausgestattete Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche sowie einem großen, zu öffnenden Dachfenster ausgestattet und bietet dadurch viel Tageslicht und eine sehr gute Belüftung.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die großzügige Fläche vor der Wohnungstür im Hausflur, ideal für Garderobe oder Stauraum.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Altbaugrundriss mit angenehmen Raumhöhen und einer klaren, funktionalen Aufteilung. Die gut proportionierten Zimmer schaffen ein offenes, wohnliches Raumgefühl und ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für Familienwohnen, Homeoffice oder kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte.

Der Gesamtzustand der Wohnung ist gepflegt und bietet eine sehr gute Basis für individuelle Gestaltungswünsche. Die vorhandene Raumstruktur erlaubt es, persönliche Vorstellungen ohne grundlegende Eingriffe umzusetzen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Das Badezimmer bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial: Aufgrund eines Schadens ist eine Erneuerung der Fliesen vorgesehen. Die Badsanierung ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt. Im Zuge der Arbeiten besteht zudem die Möglichkeit, durch eine Anpassung oder Entfernung von Wänden das Badezimmer zu vergrößern und individuell neu zu gestalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Straße Unter den Eichen im begehrten Ortsteil Lichterfelde-West (Bezirk Steglitz-Zehlendorf), einer der beliebtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten.

Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Altbauten, viel Grün und einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft.

Lagevorteile auf einen Blick:

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn Lichterfelde-West, Buslinien)
- Schnelle Erreichbarkeit der Freien Universität Berlin

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und ärztliche Versorgung in direkter Umgebung

- Nähe zu Parks, Grünanlagen und Erholungsflächen

- Gute Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie an den Stadtring

Die Lage steht für hohe Lebensqualität, stabile Wertentwicklung und eine dauerhaft starke Nachfrage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Zimmer 4

Exposé - Galerie



Wohnzimmer möbliert



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1 möbliert

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 möbliert

Exposé - Galerie



Zimmer 2 möbliert



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche möbliert



Zimmer 5

Exposé - Galerie



Zimmer 5 möbliert



Zimmer 5 möbliert

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3 möbliert

Exposé - Galerie



Zimmer 3 möbliert



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss