

# Exposé

## Landhaus in Berlin

### Repräsentatives Landhaus mit Charme



Objekt-Nr. OM-422082

#### Landhaus

Verkauf: **1.500.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Hamood

12524 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.131,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Landhausvilla wurde 1997 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch ihre außergewöhnliche Architektur mit Schwalbenschwanzdeckung, Fledermausgauben und dekorativen Türmen. Großzügige Raumhöhen, weitläufige Fensterflächen mit innenliegenden Sprossen sowie die repräsentative Gestaltung schaffen eine helle und zugleich elegante Wohnatmosphäre.

Über den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster- und Türelemente sorgen hier für viel Tageslicht und einen direkten Bezug zum Garten. Ein optisches Highlight bildet die hochwertig gestaltete Wohnwand-/Designfläche in Natursteinoptik. Der Wohnbereich ist harmonisch gegliedert und bietet viel Stellfläche sowie flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Die Küche ist räumlich ideal angebunden und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse. Aktuell ist keine Einbauküche installiert – Anschlüsse sind vorhanden, sodass Käufer die Küche nach eigenen Vorstellungen planen und gestalten können. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC.

Eine elegante offene Treppe führt in das Obergeschoss. Auf dieser Ebene stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Der Balkon mit Gartenblick ist von mehreren Zimmern aus erreichbar und bietet einen schönen Platz zum Entspannen. Ein zusätzlicher Raum ergänzt diese Etage sinnvoll (z. B. als Abstell-/Technikfläche). Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen drei Klimageräte (Splitgeräte) im Obergeschoss – jeweils eines in jedem Schlafzimmer.

Ein besonderes Detail dieser Immobilie ist der charmante Turmraum mit ca. 12 m<sup>2</sup>, den der Eigentümer als Arbeitszimmer genutzt hat – ein außergewöhnlicher Rückzugsort mit viel Charakter. Zusätzlich stehen im Dachbereich zwei weitere Dachbodenflächen zur Verfügung, die praktische Lager- und Abstellmöglichkeiten bieten.

Das Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet; die Beheizung erfolgt über Flüssiggas (Erdtank). Besonders praktisch: Die große Doppelgarage (ca. 45 m<sup>2</sup>) bietet viel Platz und Stauraum und ist direkt an Haus/Gartenbereich angebunden.

Grundstück & Außenbereich:

Das ca. 1.131 m<sup>2</sup> große, sonnige Eckgrundstück ist gärtnerisch ansprechend und zugleich pflegeleicht angelegt. Eine Beregnungsanlage unterstützt die komfortable Gartenpflege. Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für Familie und Gäste.

Ein besonderes Highlight ist der Swimmingpool mit elektrischer Abdeckung. Der Pool wird zusätzlich über zwei Solarkollektoren beheizt, was die Nutzung komfortabler macht und die Saison verlängern kann. Die umliegenden Terrassen-/Deckflächen schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und bieten – je nach Sonnenstand – schöne Sonnenplätze bis in die Abendstunden.

Abgerundet wird der Außenbereich durch einen geräumigen Gartenschuppen, der idealen Stauraum für Gartengeräte, Möbel, Werkzeuge und sämtliche Utensilien bietet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

## Lage

Das Grundstück befindet sich in Berlin-Altglienicke in einer ruhigen, gewachsenen Einfamilienhauslage. Kindergärten und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Banken sowie Gastronomie.

Die Nähe zum Wissenschafts- und Technologie-Standort Adlershof sowie zum Flughafen BER ist ein klarer Standortvorteil. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Berliner Innenstadt über den Individualverkehr und den ÖPNV gut, u. a. durch S-Bahn- und Busverbindungen im Umfeld.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

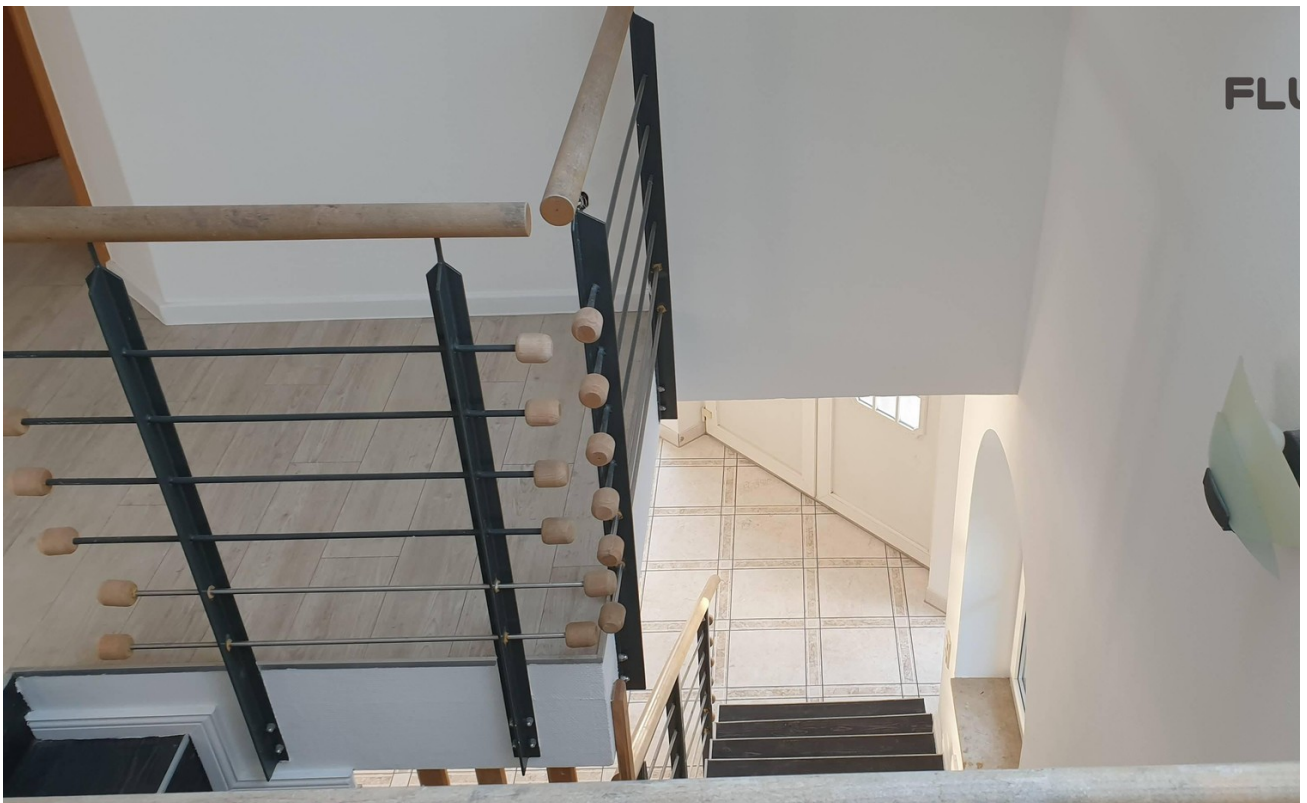


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



FLU



FLU

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

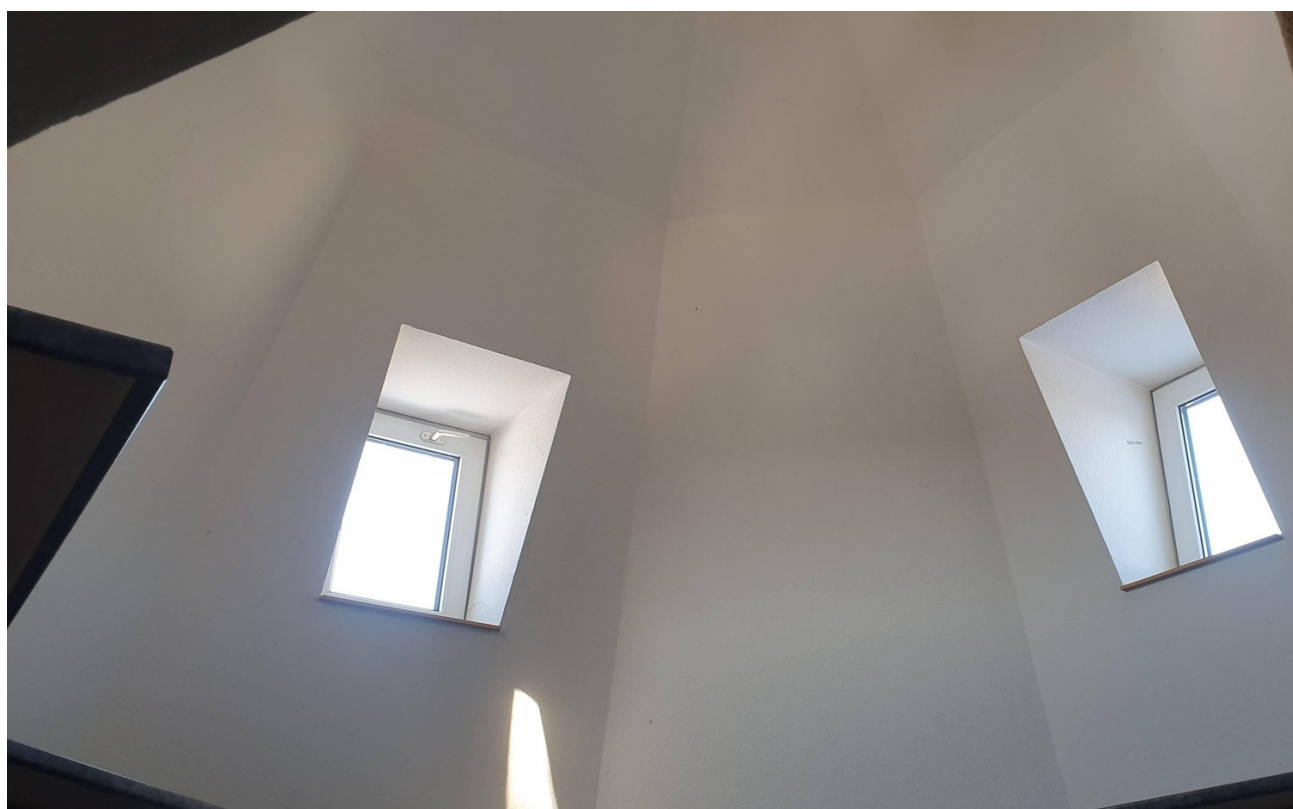


# Exposé - Galerie

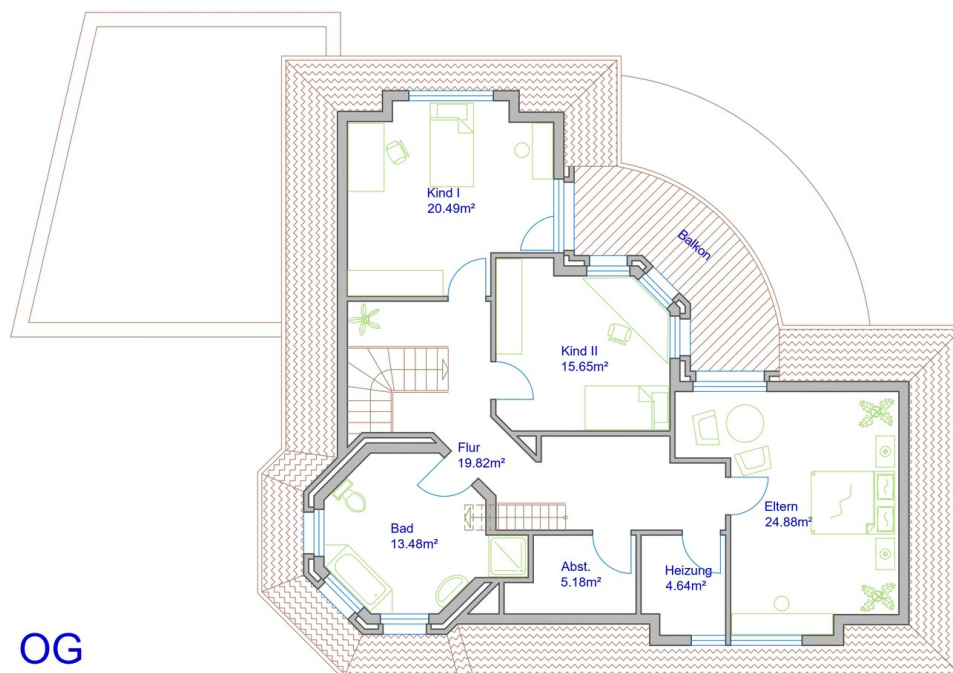
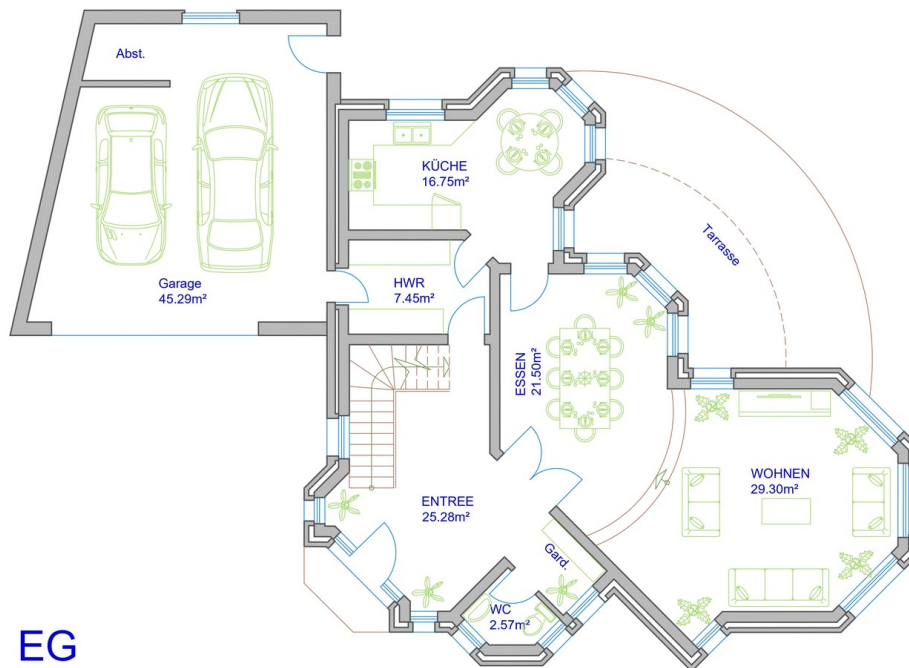




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

