

Exposé

Terrassenwohnung in Berlin

Neubau-2-Zimmer-Gartenwohnung in Lichterfelde West



Objekt-Nr. OM-422683

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
T. Gao

Berner Straße 9C
12205 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmetermin	01.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	55,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	270 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Neubau-2-Zimmer-Wohnung in der ruhigen und grünen Lage von Lichterfelde West bietet auf 55m² modernen Wohnkomfort. Die Wohnung ist ab dem 01.03.2026 bezugsfrei und überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung sowie einen exklusiv nutzbaren ca. 150 m² großen Privatgarten.

Der helle Wohnbereich mit bodentiefen Südfenstern öffnet sich über eine große Doppeltür zur überdachten Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Sommerabende und ein erweitertes Wohngefühl im Grünen. Zwei gut geschnittene Zimmer schaffen ein angenehmes Wohnambiente für Singles oder Paare.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten Neubau (Baujahr 2019, KfW-55) und ist ausgestattet mit Fußbodenheizung, Eichenparkett, einem modernen Bad sowie einer hochwertigen Einbauküche mit Markengeräten. Ein privater Kellerraum (ca. 6 m²), gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Fahrradstellplätze vor dem Haus bieten zusätzlichen Komfort.

Ausstattung

★Highlights

- Ca. 150 m² exklusiver Privatgarten mit großen Bäumen & natürlicher Heckenbegrenzung
- Neubau (Baujahr 2019) – energieeffizienter KfW-55-Standard
- Bezugsfrei ab 01.03.2026
- Überdachte Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Bodentiefe Fenster & sehr helle Räume
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Hochwertige Innenausstattung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichenparkett
- Privater Kellerraum (ca. 6 m²)
- Gemeinschaftlicher Fahrrad- & Kinderwagenraum
- Ruhige & grüne Lage in Lichterfelde West
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Gute Parkmöglichkeiten in der ruhigen Wohnstraße

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse an der Immobilie freuen wir uns über ein kurzes, aussagekräftiges Anschreiben.

Ein früheres Einzugsdatum ist nach Absprache möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Berlin. Die Buslinien 188, N88 und X11 sind fußläufig zu erreichen, die S-Bahn Stationen Lichterfelde West und Sundgauer Straße sind ebenfalls fußläufig erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte und auch Ärzte vor.

Es gibt reichlich Parkmöglichkeiten direkt an der Wohnung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Dusche



Hauseingang

Exposé - Galerie



Anlage



Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Fahrstuhl

Architectural floor plan of a 3-room apartment (3-Zimmer-Wohnung) with a terrace. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Overall Dimensions:**
 - Width: 3.33⁵ (top) and 3.33⁵ (bottom)
 - Depth: 6.58 (left) and 4.44 + 1.30 + 3.04 = 8.78 (right)
- Rooms and Dimensions:**
 - Wohnen/Küche (Living/Dining):** 3.33⁵ x 3.19
 - Schlafen (Bedroom):** 3.19 x 3.04
 - Bad (Bathroom):** 1.78⁵ x 1.30
 - Terrasse (Terrace):** 3.33⁵ x 3.64
- Other Features:**
 - Küche (Kitchen):** Located within the Wohnen/Küche area, featuring a sink (W.C.), stove, and refrigerator.
 - Bad (Bathroom):** Features a bathtub, toilet, and sink.
 - Entrance:** Located at the top right, with a door leading into the Wohnen/Küche area.
 - Staircase:** Located at the top left, labeled "Treppenhauseingang".
 - Storage:** A closet (Schrank) is located in the bedroom area.
 - Door:** A door is shown in the living area, labeled "AC darüber: Balkonplatte".

www.ohne-makler.net/expose/422683

Exposé - Grundrisse

