

# Exposé

Villa in Berlin

**Einzigartige Altbauvilla mit großem Garten**



Objekt-Nr. OM-422857

**Villa**

Verkauf: **930.000 €**

12589 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.039,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebevoll renovierte, einzigartige Altbauvilla nahe Müggelsee in Berlin Rahnsdorf.

Geschützte Lage in 2. Reihe zur Straße, am Rahnsdorfer Mühlenfließ mit großartigem Ausblick ins Grüne. Hinter dem eigenen Garten liegt das Wasser- und Vogelschutzgebiet Mühlenfließ.

Die Villa aus dem Jahr 1905, mit Erweiterungen aus den 1920er Jahren, wurde ab 2018 kernsaniert und mit viel Liebe zum Detail hochwertig gestaltet.

Durch Expertenwissen wurde die ökologisch ideale und raumklimatisch herausragende Verbindung aus Wandheizung und Lehmputz eingebaut und mit Holzoberflächen kombiniert, was sowohl bei sehr warmen und auch kaltem Wetter für ein perfektes Raumklima ohne hohen Energieaufwand sorgt und damit nicht nur optisch herausragt.

Im Erdgeschoss befinden sich die großzügigen Räumlichkeiten für Wohnen, Kochen und Arbeiten, die miteinander verbunden sind.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein kleines WC, das zu einem Gästebad erweitert werden kann.

Das Wohnzimmer öffnet sich durch ein großes Terrassenfenster zum Garten hin und zieht den Blick ins Grüne. Auf der Treppe zur Terrasse lassen sich Sonnenuntergänge bei einem Glas Wein genießen, im Dunkeln kann man vom Sofa oder der Liege aus die Sterne beobachten. Der Kaminofen schafft Gemütlichkeit an kalten Tagen.

Der große Garten bietet Platz für Spiel und Entspannung, das nahe Vogelschutzgebiet sorgt für naturnahe Unterhaltung. Auch weitere Besucher aus der Tierwelt kann oft man beobachten und laden einen zum langen Verweilen draußen ein.

Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer und zwei Bäder ideal für Eltern- und Kinderzimmer ausgestattet. Das Masterbad mit großen Fenster zum Garten und der eingerahmten Liegefläche bieten die Möglichkeit, auch hier zu entspannen, zu lesen, sich wohlfühlen,....

Im Garten kann ein Gartenhaus als Schuppen und Werkstatt genutzt werden, bei Bedarf nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden

Mehrere Obst- und Zierbäume ergänzen den Garten und bieten im Frühling ein blütenreiches Schauspiel.

Ein Highlight an heißen Tagen ist der aufgestellte Pool, der sich zwischen den Bäumen einfügt.

Eine Schwimmrunde im See oder eine Tour mit dem SUP können fußläufig von der Mohle am Müggelsee gestartet werden.

## Ausstattung

Aufbereiteter Holzdielen-Boden und aufbereitete Original-Holztüren

neue Fenster: Holz-Alu

Ursprüngliche Kastenfenster aus Holz

Aufbereitete Holztreppe

Wandheizung und Lehmputz

Energetisch saniert: Außenwand, Dach, Fussboden

Sichtbare Dachkonstruktion/Holzbalken im Obergeschoss

Raumhöhe im EG ca. 3,40m

Gas-Ceran-Kochfeld mit Kochinsel und Bar als Mittelpunkt bei Feiern

"Balkon"-PV-Anlage vorhanden

Kaminofen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Nahe dem Ortszentrum von Rahnsdorf mit Apotheke, Post mit Schreibwarenladen, schönem Weinkostladen, Bäckerei und Café in füssläufiger Entfernung, sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Getränkemarkt, Gartencenter). Höhepunkte ist auch das

Restaurant/Cafe mit dem schönsten Sonnenuntergang Berlins am Müggelsee, welches ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt ist.

Grundschule in ca. 800m Entfernung, verschiedene Kitas im Umfeld.

Bus und Tram in füssläufiger Entfernung (ca. 5 Min); S-Bahn ca. 15 Min. Fußweg oder 1 Bushaltestelle entfernt

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus vorne

# Exposé - Galerie



Garten im Winter



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Blick von Sofa



Kaminofen

# Exposé - Galerie



Küche und Wohnen

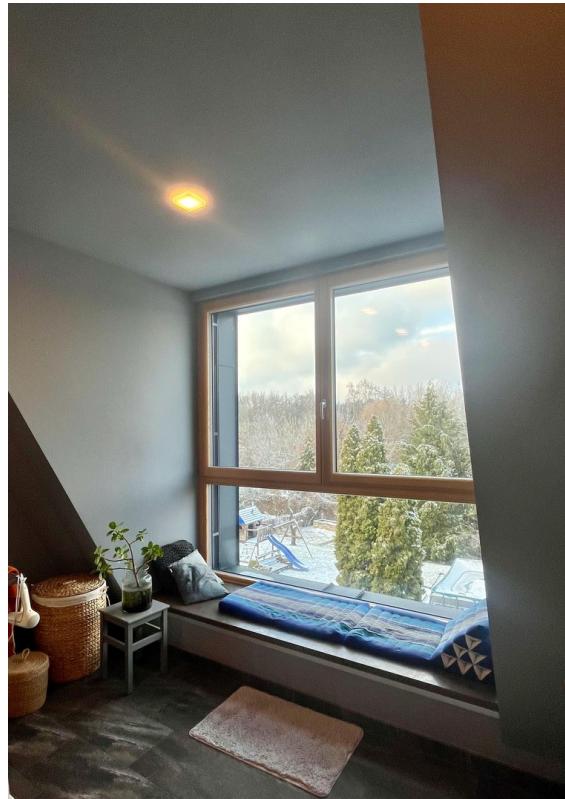


Küche mit Kochinsel

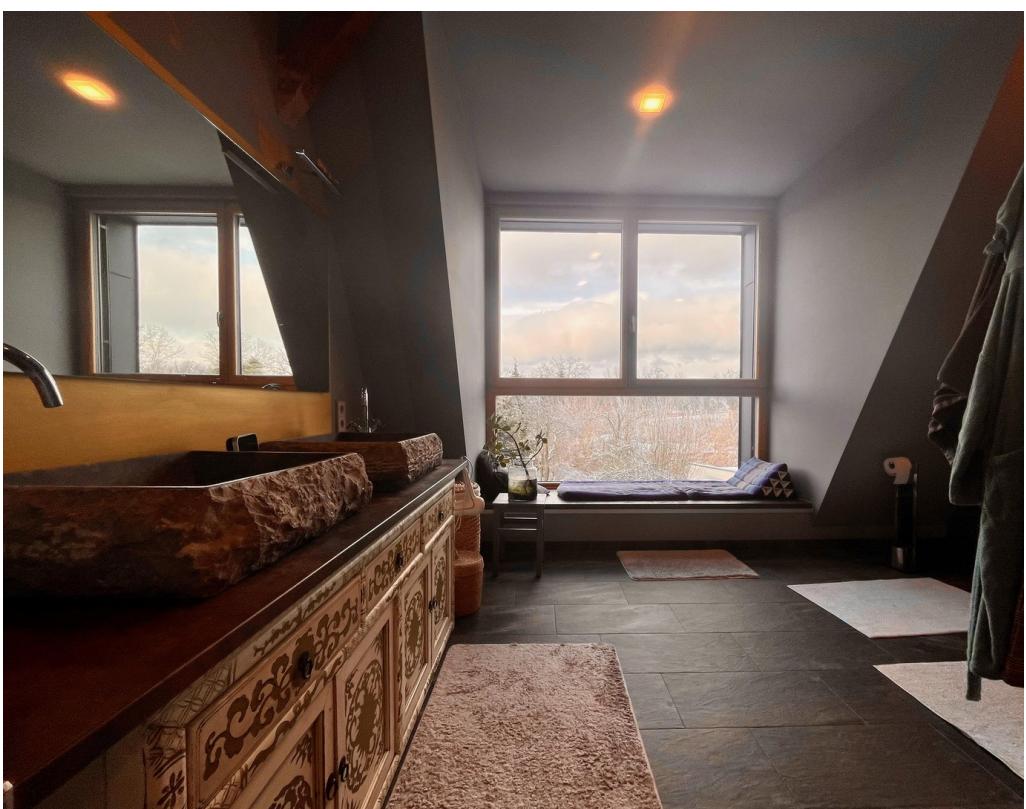
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad oben



Bad oben

# Exposé - Galerie



Treppe



Impression

# Exposé - Galerie



Impression Rückseite



Garten im Sommer



Bäume und Pool

# Exposé - Galerie

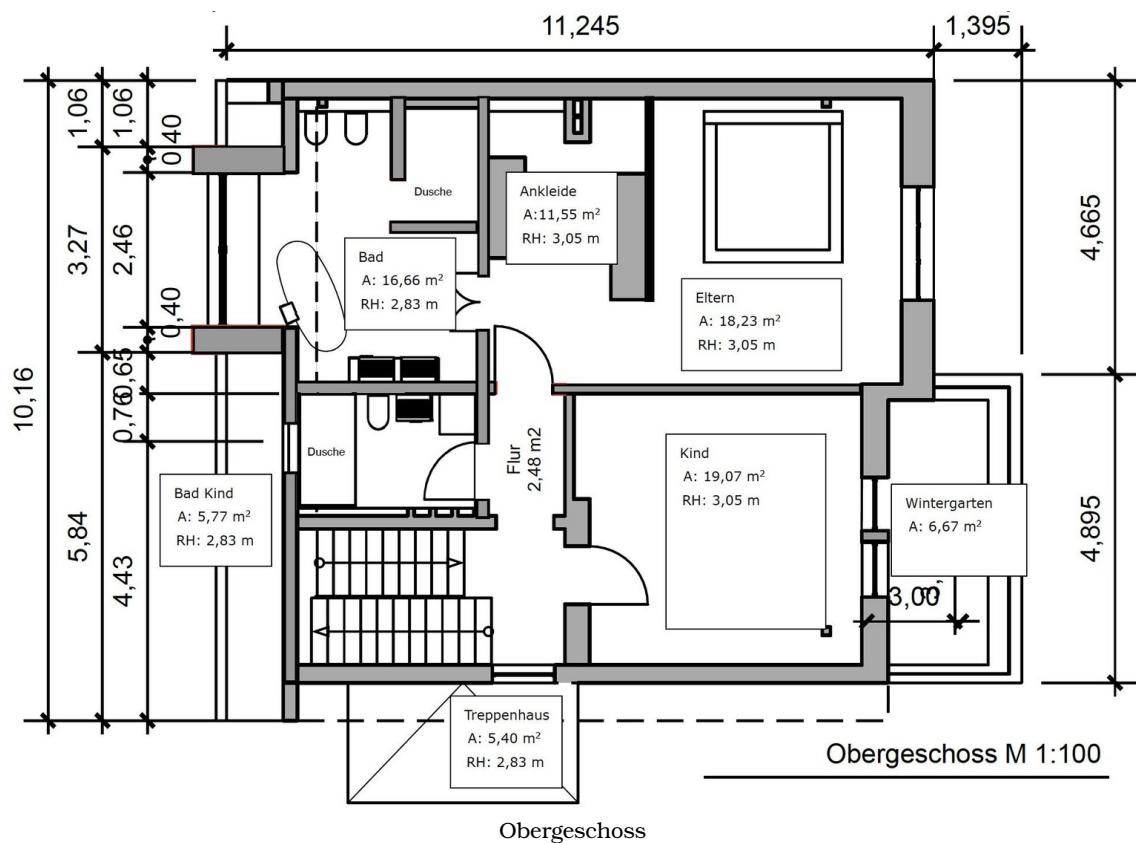
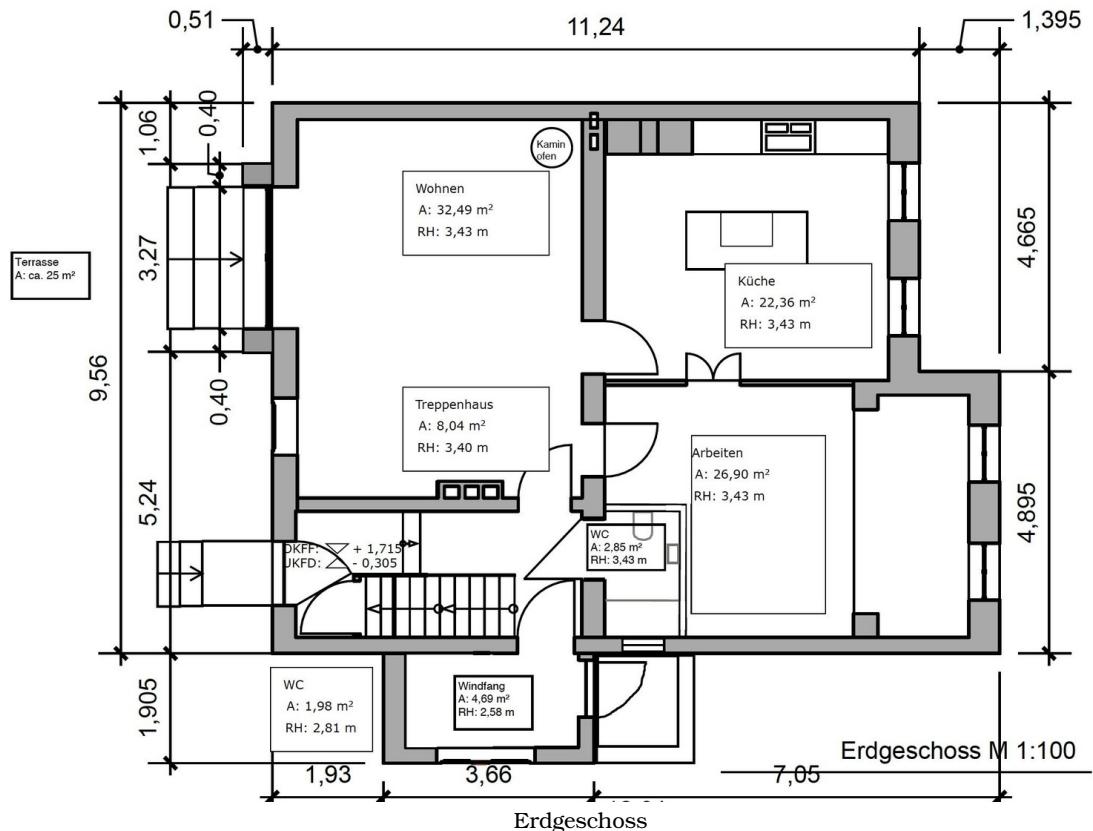


Garten



Hochbeete

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

