

Exposé

Wohnung in Berlin

**Sanierter Altbauraum mit hohen Stuckdecken +
Badewanne + Balkon (0 Provision & sofort bezugsfrei)**



Objekt-Nr. OM-422860

Wohnung

Verkauf: **390.000 €**

Unter den Eichen 54
12203 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	231 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, frisch sanierte Altbauwohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1911 in der beliebten Wohnlage Berlin-Lichterfelde West. Die Immobilie ist Teil einer gewachsenen Wohnanlage, bestehend aus Vorder- und Gartenhaus und liegt direkt am Ortsschild zu Dahlem. Die Wohnung liegt im ruhigen freistehenden Gartenhaus.

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbau-Charme mit hohen Decken und verspielten Stuckelementen, neu eingebauten zweifach verglasten Doppelflügelfenstern, modernisierten Ausstattungsdetails sowie einer durchdachten Raumaufteilung mit großzügiger Küche, zwei Schlafzimmern, einem stilvoll modernisierten Tageslichtbad mit Badewanne sowie einem Balkon mit neuen Echtholzdielen für den Außenbereich und Blick ins Grüne. Dank der vor wenigen Tagen abgeschlossenen Sanierung (2026) ist die Wohnung sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Singles, Pärchen und alle die Westberlins Vorzüge in beruhigter gutbürgerlicher Lage schätzen.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand. In der Eigentümergemeinschaft herrscht ein produktives Miteinander. Baulich steht die Immobilie sehr gut dar. Die Eigentümergemeinschaft ist von Eigennutzern geprägt, es wurde 2025 eine Strangsanierung durchgeführt und es sind noch immer 291.000 € in der Instandhaltungsrücklage.

Ausstattung

HIGHLIGHTS DIESER FRISCH SANIERTEN ETW

- ✓ Frisch saniert in 2026
- ✓ Echtholzdielen (frisch geschliffen & lasiert)
- ✓ Tolle Altbaudetails erhalten (z. B. Kassettentüren, Holzdielen, hohe Decken, Stuckelemente)
- ✓ Balkon mit Blick ins Grüne
- ✓ Badewanne
- ✓ Zweifach verglaste Doppelflügelfenster (energieeffizient)
- ✓ Junge Gasetagenheizung
- ✓ Haus mit Charme – gepflegtes Treppenhaus mit Stilelementen (Gründerzeitbau)
- ✓ Strangsanierung kürzlich abgeschlossen
- ✓ Gepflegte Eigentümergemeinschaft mit extrem hoher Eigennutzerquote
- ✓ Trockenendes eigenes Kellerabteil
- ✓ Überdachte Fahrrad-Abstellplätze auf dem Grundstück
- ✓ Seelenruhige Lage im sonnigen Gartenhaus

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Melior Viventem GmbH

Attilastr. 18, 12529 Schönefeld

Schreiben Sie uns jetzt eine kurze Nachricht inkl. Mobilnummer - wir freuen uns, Ihnen diese liebevoll gestaltete Wohnung persönlich zu zeigen!

P.S.: Wir haben eine 131 m² Wohnung (ebenfalls frisch saniert und bezugsfrei) im Nachbarhaus, die ebenfalls gekauft werden kann. Sprechen Sie uns gerne direkt darauf an.

Lage

Die Immobilie befindet sich im grünen Stadtteil Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) – bekannt für seine hohe Lebensqualität, exzellente Infrastruktur und eine familienfreundliche Umgebung und grenzt direkt an Dahlem an.

♂ IN DIREKTER NACHBARSCHAFT

✓FU Berlin

✓ Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Rewe, Bio Company etc.)

✓ Bildungseinrichtungen wie Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen

✓ Ärztliche Versorgung (Hausärzte, Apotheken)

✓ Grünflächen wie der Botanische Garten oder der Stadtpark Steglitz

✓ Die Anbindung an den ÖPNV ist herausragend (S-Bahnhof Lichterfelde West ca. 8 Min. mit dem Fahrrad / U-Bahnhof Dahlem-Dorf (U3) ca. 12 Min. mit dem Bus / Buslinien X83, M11 oder 101 in direkter Nähe ca. 2 Min. zu Fuß)

GANZ SCHNELL IN ALLE RICHTUNGEN

✓ Botanischer Garten: Entspannung im Grünen. (Fußweg: 10 Min.)

✓ Schlossstraße (Einkaufsmeile): Große Auswahl an Shops & Cafés. (Auto: 10 Min., ÖPNV: 13 Min.)

✓ Hauptbahnhof: Zentrale Drehscheibe für Fern- und Regionalzüge. (Auto: 25 Min., ÖPNV: 30 Min.)

✓ Kurfürstendamm: Urbanes Shopping & Ausgehen. (Auto: 20 Min., ÖPNV: 25 Min.)

✓ Potsdamer Platz: Kultur & Entertainment. (Auto: 25 Min., ÖPNV: 30 Min.)

✓ Flughafen BER: Schnell erreichbar über A100 / B96. (Auto: 30 Min., ÖPNV: 45 Min.)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Einrichtungsidee Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtungsidee Schlafzimmer



Einrichtungsidee Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtungsidee Küche



Fassadenansicht Vorderhaus

Exposé - Galerie



Fassadenansicht Vorderhaus



Fassadenansicht Gartenhaus

Exposé - Galerie

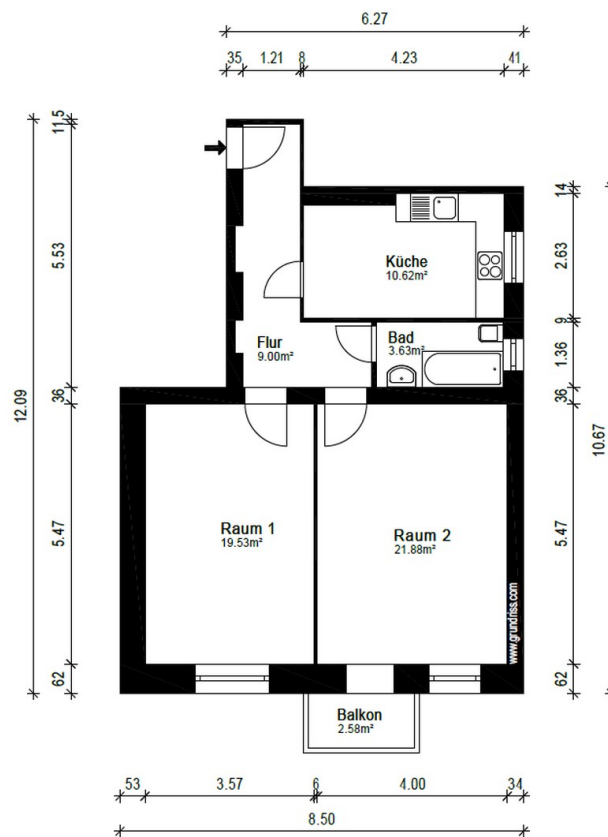


LEGENDE

- 01 Flur - 9,00 m²
- 02 Küche - 10,62 m²
- 03 Bad - 3,63 m²
- 04 Wohnzimmer - 21,88 m²
- 05 Schlafzimmer - 19,53 m²
- 06 Balkon - 2,58 m²



Grundriss 3D



Grundriss 2D

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Tageslichtbad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Umgebung botanischer Garten



Umgebung Kirschblütenallee

Exposé - Galerie



Umgebung Teltowkanal



Umgebung Freie Universität

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D