

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Herrschafliche 7-Zi Wohnung in Bestlage von Lichterfelde West



Objekt-Nr. OM-435185

#### Wohnung

Vermietung: **2.950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tomi Rados

12203 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |           |                |                   |
|---------------|-----------|----------------|-------------------|
| Baujahr       | 1918      | Mietsicherheit | 8.750 €           |
| Etagen        | 4         | Übernahme      | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 7,00      | Zustand        | gepflegt          |
| Wohnfläche    | 200,00 m² | Schlafzimmer   | 5                 |
| Nutzfläche    | 210,00 m² | Badezimmer     | 2                 |
| Energieträger | Gas       | Etage          | 2. OG             |
| Nebenkosten   | 440 €     | Heizung        | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige und außergewöhnliche Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Roonstraße in Berlin-Lichterfelde. Die Wohnung entstand aus der Zusammenlegung zweier ursprünglich separater Einheiten und bietet heute eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> mit einem großzügigen und vielseitig nutzbaren Grundriss.

Die Immobilie verfügt über mehrere geräumige Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die klassische Grundrissstruktur sorgt für eine angenehme Raumaufteilung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Käufer mit Platzbedarf für Homeoffice oder repräsentatives Wohnen.

Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Wohnräume. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Küchenbereiche, mehrere Nebenräume sowie ein Badezimmer. Ein Balkon und eine Loggia bieten zusätzliche Außenflächen und laden zum Verweilen ein.

Durch die Zusammenlegung der beiden Einheiten entstand eine seltene Wohnungsgröße, die in dieser Form in Berliner Altbauten nur selten angeboten wird. Gleichzeitig bietet die Immobilie auch perspektivisch Potenzial für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Berliner Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Berlin-Lichterfelde und verbindet großzügiges Wohnen mit der typischen Altbauarchitektur der Umgebung.

## Ausstattung

- Gasbrennwertgerät
- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 gut geschnittene Zimmer
- gepflegtes Wohnhaus
- helle Räume durch große Fenster
- Gartenmitbenutzung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen oder Wunsch eines Besichtigungstermins.

Sie erreichen mich per Mail oder telefonisch unter der +49 170 8029677

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf). Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit gepflegten Altbauten, Einfamilienhäusern und viel Grün aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben – mehrere Buslinien sowie der S-Bahnhof Lichterfelde West sorgen für eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt.

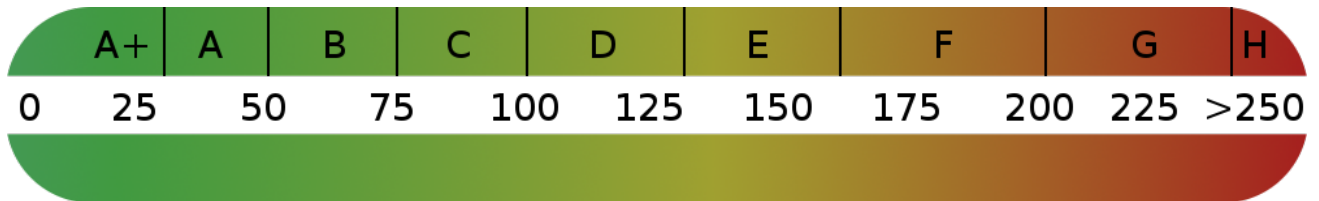
Zahlreiche Grünflächen, Parks sowie Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

**Infrastruktur:**

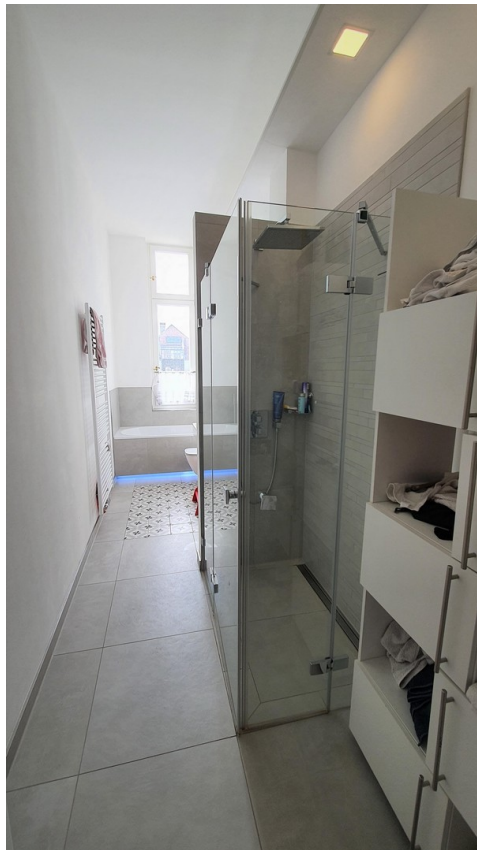
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 98,06 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



0 1 2 3 4 5m