

Exposé

Villa in Berlin

Exklusive Stadtvilla in Zehlendorf nahe Schlachtensee



Objekt-Nr. OM-438811

Villa

Verkauf: **3.300.000 €**

14129 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2003	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	920,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	233,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	142,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei vom Eigentümer: Eingebettet in die grüne Stille des Berliner Südwestens präsentiert sich diese freistehende, äußerst gepflegte Stadtvilla in bezugsfertigem Top-Zustand. Auf einem ca. 920 m² großen, sonnigen Grundstück bietet das 2003 errichtete Anwesen ca. 330 m² Wohn- und Nutzfläche auf drei Ebenen mit hochwertig ausgebautem Basement. Das Erdgeschoss besticht durch einen ca. 100 m² großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten, offener Design-Küche mit Kochinsel (Gaggenau) und Kamin. Von der Terrasse führt eine Freitreppe direkt zum beheizten Pool mit Gegenstromanlage und motorisierter Abdeckung. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit jeweils begehbaren Ankleide sowie ein modernes Duschbad. Das Dachgeschoss ist als privater Master-Bereich mit En-Suite-Bad und Balkon gestaltet. Im Basement: Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessraum, Homeoffice mit separatem Eingang sowie Hauswirtschaftsräume. Ein ca. 20 m² großes Gartenhaus vervollständigt das Ensemble.

Ausstattung

Offene Design-Küche mit Kochinsel und Gaggenau-Geräten. Fischgrätparkett und Travertinstein als Bodenbeläge. Begehbare Ankleideräume in jedem Schlafzimmer. Beheizter Pool mit Gegenstromanlage und motorisierter Poolabdeckung. Privater Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessraum. Kamin im Wohnbereich. Separater Eingang im Basement (ideal für Homeoffice). Gartenhaus ca. 20 m². Energiebedarfsausweis: 115,77 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse D, Gasheizung.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ausführliches Exposé und virtuelle Tour unter <https://villa-zehlendorf.com/>

Lage

Zehlendorf vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe einer gewachsenen Villenlage mit der vollen Infrastruktur einer Großstadt. Die Lage am Rande des Grunewalds in fußläufiger Nähe des Schlachtensees und der Krummen Lanke bietet ein Wohnumfeld, das in Berlin seinesgleichen sucht, geprägt von altem Baumbestand, großzügigen Grundstücken und einer Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität. Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien liegen in Fahrradreichweite. Einkaufsmöglichkeiten am Teltower Damm und der Clayallee sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umfeld. Schlachtensee und Grunewald bieten ideale Bedingungen zum Joggen, Baden und für Hundeausläufe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,77 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht Terrasse



Poolbereich und Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer (möbliert)

Exposé - Galerie



Küche



Vollbad

Exposé - Galerie

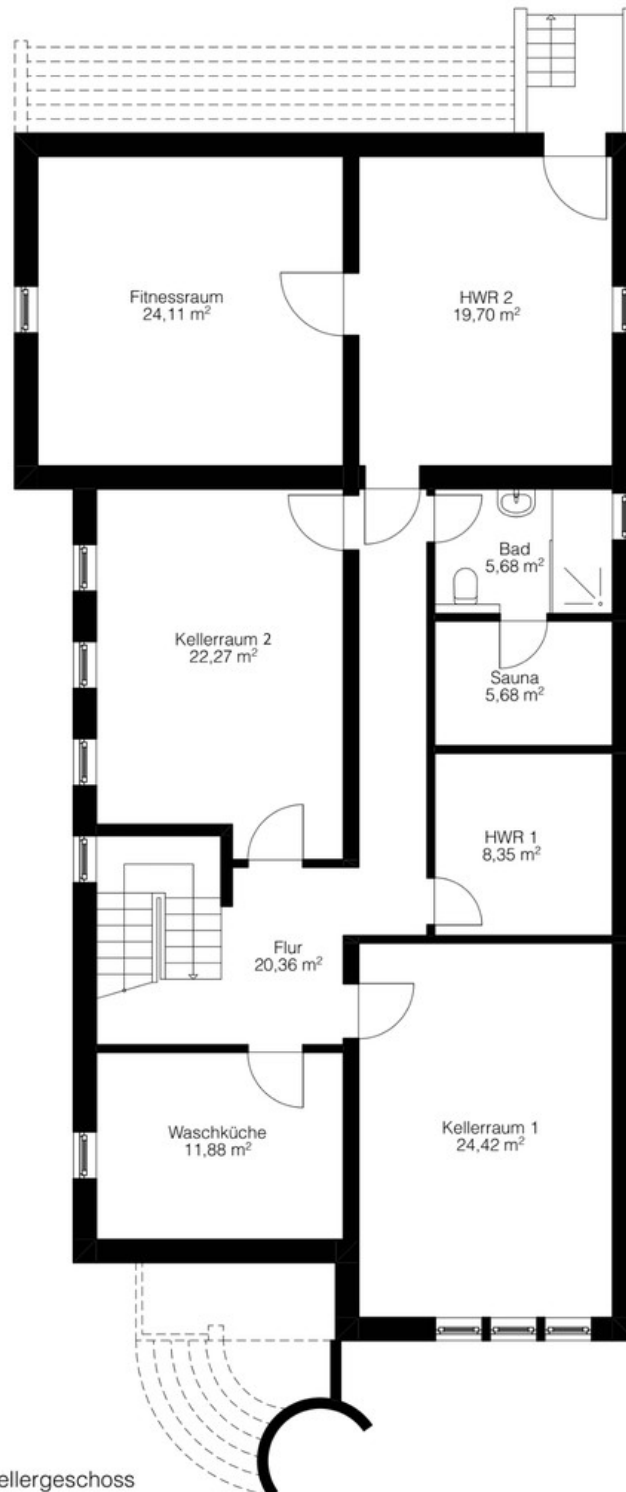


Master-Bedroom (möbliert)



Außenansicht vom Garten

Exposé - Grundrisse

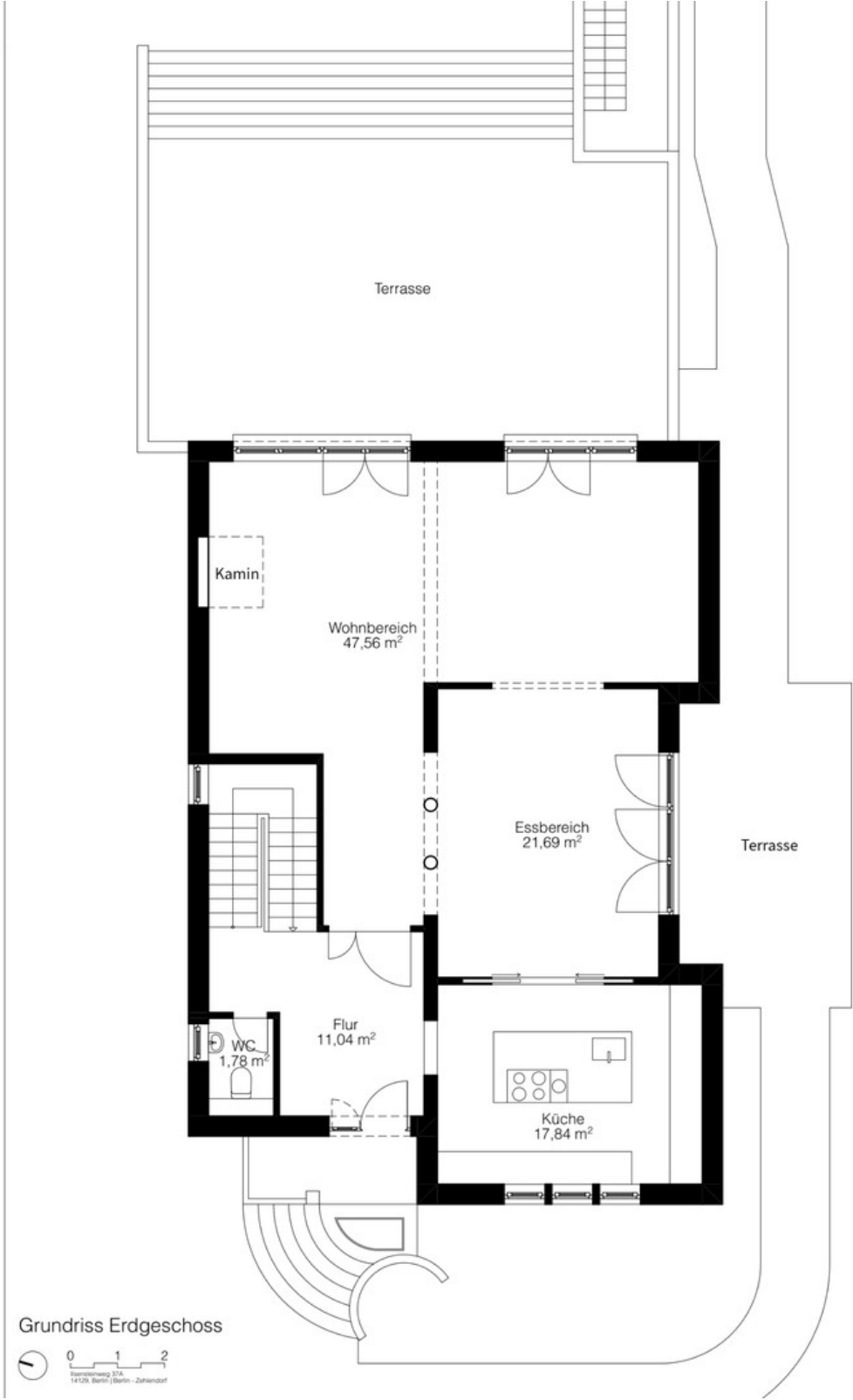


Grundriss Kellergeschoss



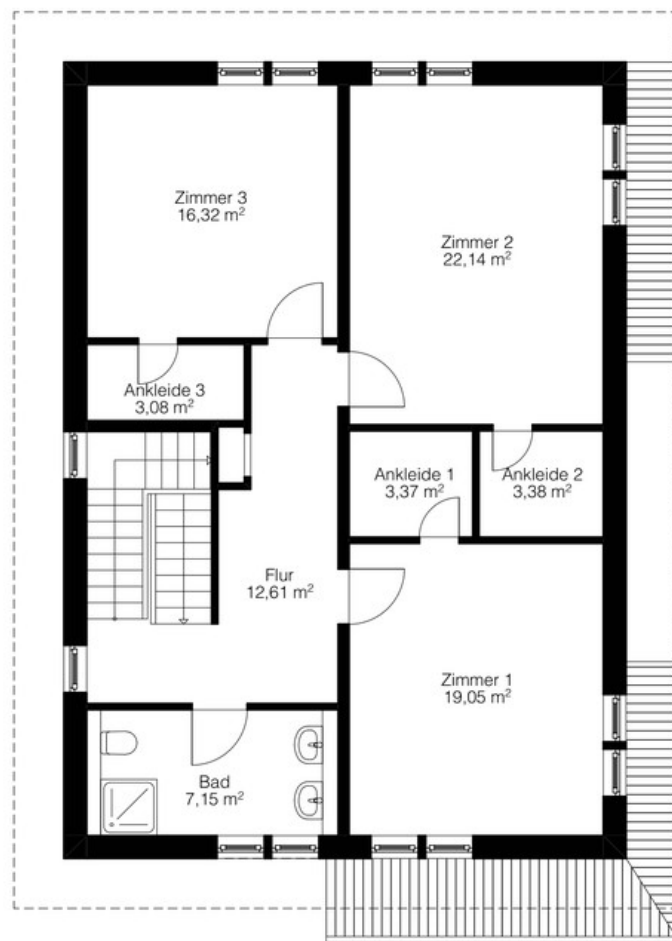
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

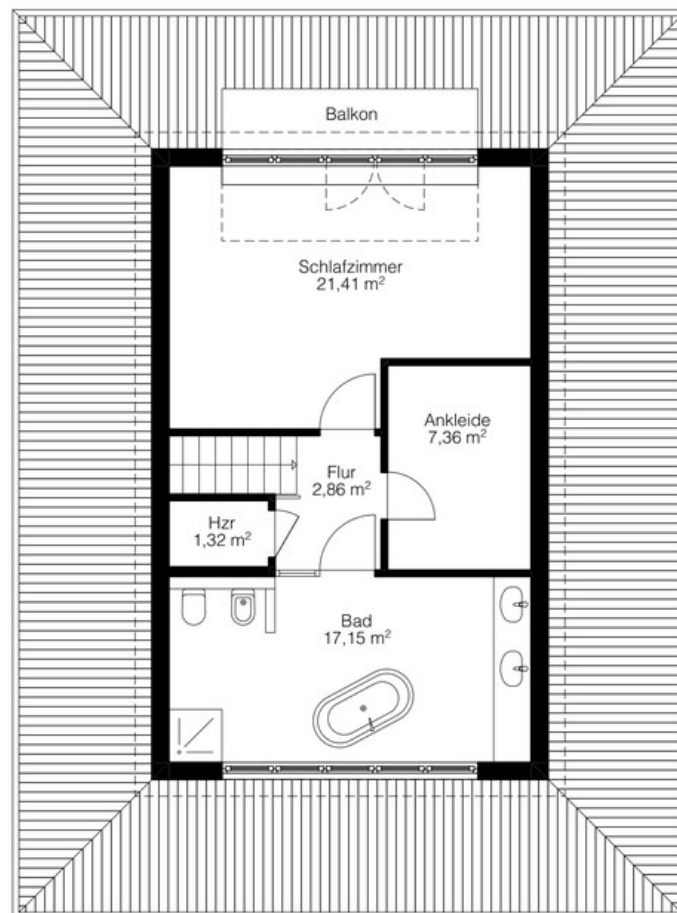


Grundriss 1. Obergeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss