

Exposé

Wohnung in Berlin

PROVISIONSFREI - Kernsanierter Altbauraum mit 5 Zimmern (2 Balkone, 2 Bäder, sofort einzugsbereit)



Objekt-Nr. OM-441283

Wohnung

Verkauf: **698.500 €**

Unter den Eichen 55
12203 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	131,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	453 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frisch saniert - sofort bezugsfrei & keine Provision (Verkauf direkt durch den Eigentümer)!

Liebevoll kernsanierte Altbauwohnung im 1. Obergeschoss vereint Altbau-Charme aus der Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort. Mit rund 131 m² Wohnfläche, fünf gut geschnittenen Zimmern, zwei Balkonen und zwei Bädern bietet sie das perfekte Zuhause für eine fünfköpfige Familie.

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbau-Charme der Gründerzeit mit hohen Decken und verspielten Stuckelementen, neu eingebauten zweifach verglasten Doppelflügel Fenstern, modernisierten Ausstattungsdetails sowie einer durchdachten Raumaufteilung mit großzügiger Küche, fünf Schlafzimmern, zwei stilvoll modernisierten Tageslichtbädern mit tollen Muschelsteingfliesen und Badewannen sowie zwei Balkonen mit neuen Echtholzdielen für den Außenbereich und Blick ins Grüne. Dank der vor wenigen Tagen abgeschlossenen Sanierung (2025) ist die Wohnung sofort bezugsfrei. Sie eignet sich ideal für Familien, die Westberlins Vorzüge in beruhigter gutbürgerlicher Lage schätzen und die eigenen Kinder stadtnah und trotzdem entschleunigt großziehen möchten.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand. Zudem wurde in 2025 eine komplette Strangsaniierung durchgeführt - die Maßnahme wurde kürzlich erfolgreich abgeschlossen und ist schon bezahlt.

Ausstattung

HIGHLIGHTS DIESER FRISCH SANIERTEN ETW

- ✓ 5 Zimmer, 131 m²
- ✓ Endlich genug Platz für 3 Kinder
- ✓ Regelmäßige Familien-Spaziergänge im Botanischen Garten
- ✓ Frisch saniert in 2025 (Totalsanierung)
- ✓ Echtholzdielen (frisch geschliffen & lasiert)
- ✓ Tolle Altbau Details erhalten (z. B. Kassettentüren, Holzdielen, hohe Decken, Stuckelemente)
- ✓ 2 Balkone mit Blick ins Grüne und neuen Outdoor-Echtholzdielen
- ✓ 2 Badewannen
- ✓ 2 stilvolle Bäder in warmen Sandsteintönen (hochwertige Muschelsteingfliesen)
- ✓ 2 eigene Kellerabteile
- ✓ Neue zweifach verglaste Doppelflügel Fenster (energieeffizient)
- ✓ Neuwertige Gas-Tagenheizung
- ✓ Haus mit Charme – gepflegtes Treppenhaus mit Stilelementen (Gründerzeitbau)
- ✓ Strangsaniierung kürzlich abgeschlossen und schon bezahlt (2025)
- ✓ Gepflegte Eigentümergemeinschaft mit extrem hoher Eigennutzerquote
- ✓ Die Küche und das kleinste Zimmer lassen sich auf Wunsch zu einer Wohnküche verbinden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

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 in derselben Anlage zusätzlich eine kernsanierte und bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnungen zum Verkauf. Sprechen Sie uns auf Wunsch direkt an.

Lage

Die Wohnung liegt in Berlin-Lichterfelde West, direkt am Ortsschild zu Dahlem – eine der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Südwestens. Hier verbinden sich ruhiges, grünes Wohnen mit bester Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kitas, Grundschulen und renommierte Gymnasien. Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Bio Company, Wochenmarkt) sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Der Botanische Garten und der Stadtpark Steglitz laden zu Spaziergängen ein.

♂ IN DIREKTER NACHBARSCHAFT

- ✓ 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	159,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gründerzeitbau im Grünen

Exposé - Galerie



Gründerzeitbau im Grünen



Grundriss 3D + Visualisierung



Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Ruhiger sonniger Balkon



Ruhiger sonniger Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Tageslichtbad 1 mit Badewanne

Exposé - Galerie



Tageslichtbad 1 mit Badewanne



Kinderzimmer 2 oder Home Off.

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 oder Home Off.



Küche

Exposé - Galerie



Flur - Diele



Flur - Diele

Exposé - Galerie



Flur - Diele



Tageslichtbad 2 mit Badewanne

Exposé - Galerie



Tageslichtbad 2 mit Badewanne



Tageslichtbad 2 mit Badewanne

Exposé - Galerie



Detailshot Badezimmer



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Umgebung: FU Berlin



Umgebung: Teltowkanal

Exposé - Galerie

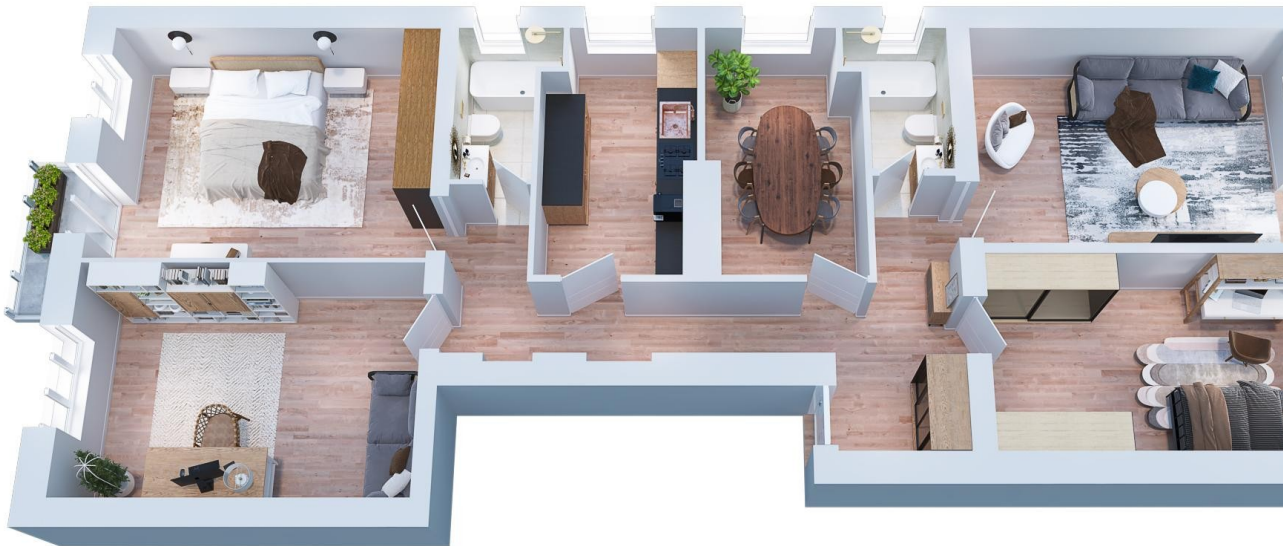


Umgebung: Kirschblütenallee



Umgebung: Botanischer Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D + Visualisierung

