

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Familienraum in Schlachtensee



Objekt-Nr. OM-448790

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.550.000 €**

Ansprechpartner:
N. Kleinfeldt

14129 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	821,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 821 m² erstreckt sich das Haus mit einer Wohnfläche von rund 260 m² und bietet viel Raum für individuelles Wohnen auf höchstem Niveau.

Das Herzstück des Hauses bildet die beeindruckende, handgefertigte Vollholzküche im englischen Landhausstil, ein Ort, der Funktionalität und zeitlose Eleganz auf besondere Weise vereint und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Der Wohnbereich überzeugt mit einem stilvollen Kaminzimmer, das besonders in den kühleren Monaten eine warme und behagliche Atmosphäre schafft. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Wohnzimmer, das derzeit als Heimkino genutzt wird - ideal für entspannte Filmabende oder als flexibler Rückzugsort.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein vielseitig nutzbares weiteres Zimmer, das aktuell als Nähzimmer eingerichtet ist und sich ebenso hervorragend als weiteres Schlafzimmer eignet. Ein Ankleidezimmer mit integriertem Bereich für Waschmaschine und Trockner sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das modern gestaltete Duschbad aus dem Baujahr 2024 rundet das Obergeschoss zeitgemäß ab.

Das Dachgeschoss bietet einen privaten Rückzugsbereich mit besonderem Mehrwert: Ein großzügiger Fitnessraum - ehemals als Elternschlafzimmer genutzt - eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Wannenbad sowie einen weitläufigen Saunabereich mit zusätzlichem Duschbad, der ein exklusives Spa-Gefühl in den eigenen vier Wänden schafft.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Charakter und eine der gefragtesten Lagen Berlins zu einem Zuhause, das sowohl repräsentativen Ansprüchen als auch einem hohen Maß an Wohnkomfort gerecht wird.

Ausstattung

- Ca. 260 m² Wohnfläche auf großzügigem Grundstück (ca. 821 m²) in ruhiger Bestlage nahe Schlachtensee
- Anbau 1994 und 1997 Dachausbau
- Umfassend saniert im Jahr 2013 (inkl. Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen)
- Hochwertige Bodenbeläge: Eichenparkett im Erdgeschoss, Eichenholzdielen im Ober- und Dachgeschoss sowie stilvolle Zementfliesen
- Handgefertigte Vollholzküche im englischen Landhausstil
- Kaminzimmer mit behaglicher Wohnatmosphäre
- Separates Wohnzimmer / Heimkino im Erdgeschoss
- Mehrere flexibel nutzbare Wohn- und Schlafräume
- Ankleidezimmer mit integriertem Hauswirtschaftsbereich
- Modernes Duschbad (Baujahr 2025)
- Dachgeschoss mit Fitnessbereich (ehem. Elternschlafzimmer)
- Wannenbad sowie großzügiger Saunabereich mit zusätzlichem Duschbad
- Teilweise erneuerte Fenster
- Großzügige Terrasse sowie zusätzliche, separate Terrassenfläche
- Gartenhaus und gepflegter Garten mit viel Privatsphäre

- Garage
- Alarmanlage
- Voll unterkellert mit Hobbyraum und umfangreichen Stauraummöglichkeiten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweis ist beantragt

Lage

In beehrter Bestlage von Schlachtensee, nahe dem Dubrowplatz, erwartet Sie diese Immobilie in einer der schönsten und ruhigsten Wohngegenden Berlins. Eingebettet in eine grüne, gewachsene Nachbarschaft verbindet diese Lage naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs - darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen - sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S1) ist optimal, sodass Sie sowohl die Ruhe des Wohnumfelds als auch eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt genießen.

Diese besondere Kombination aus idyllischer Lage und urbanem Komfort macht die Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Heimkino

Exposé - Galerie



Wohnen/Kamin



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



OG Flur



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Ankleide/HWR



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

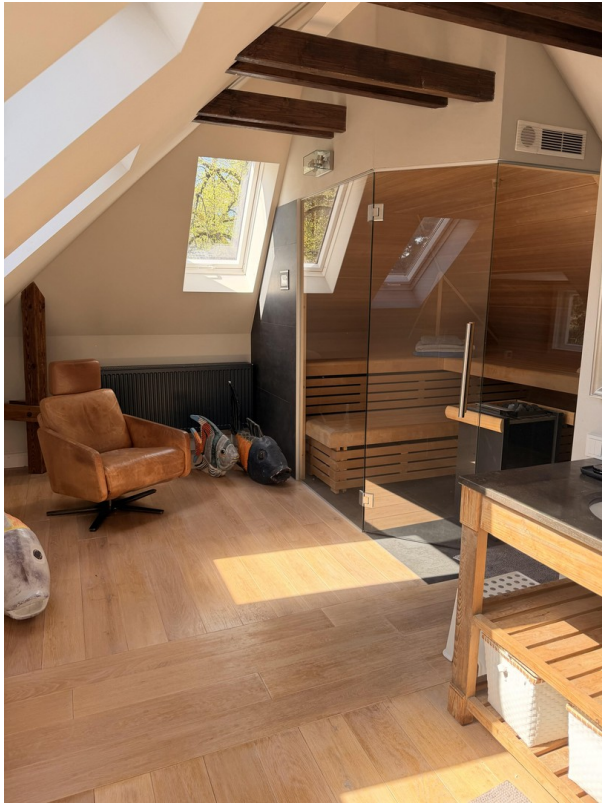


Bad



Fitness DG

Exposé - Galerie



DG Sauna



DG Bad/Spa



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten



Garten

Exposé - Galerie

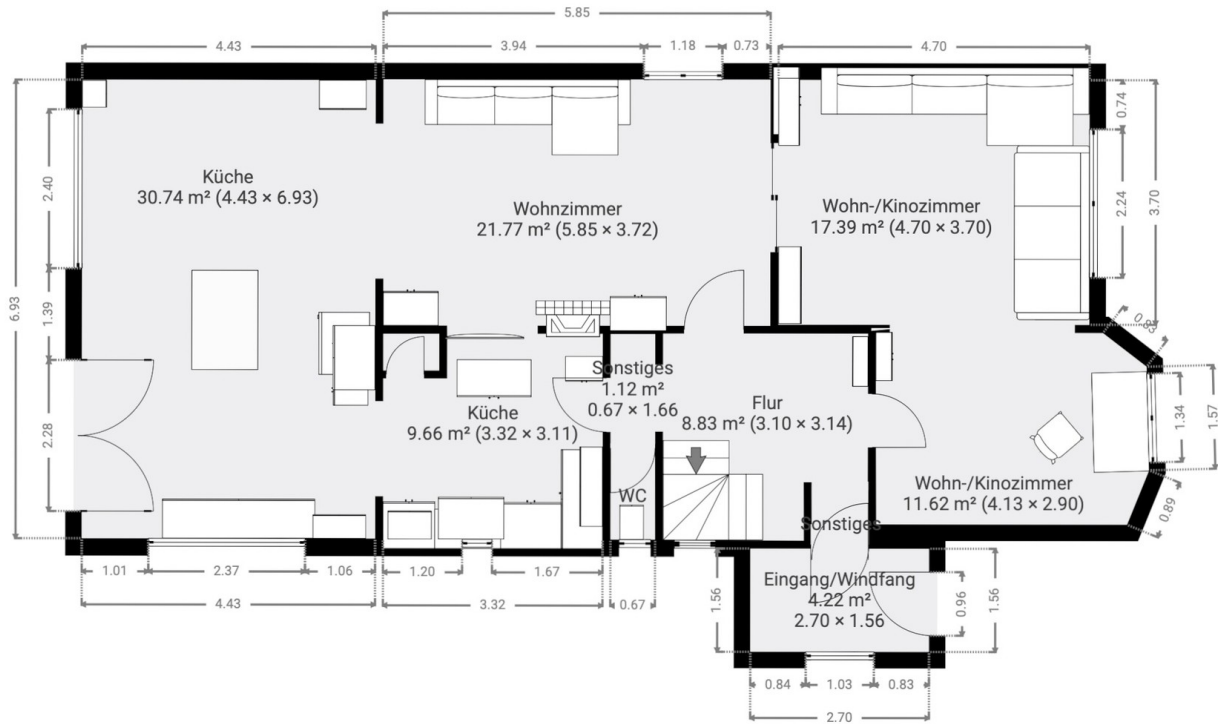


Gartenhaus

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss

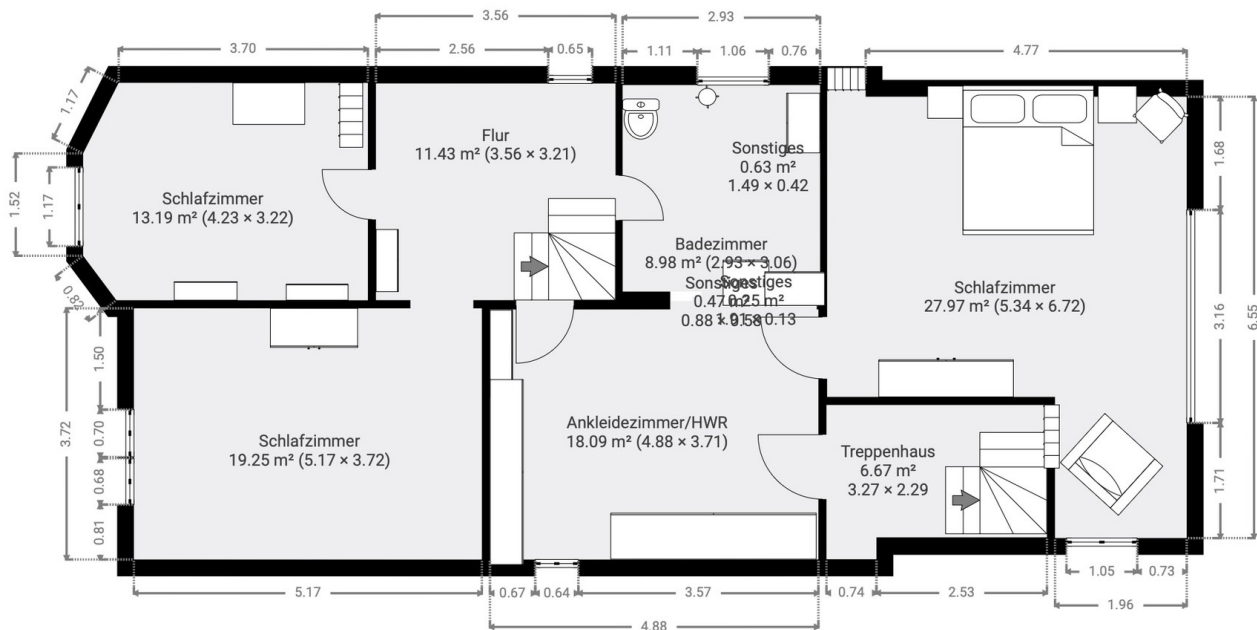
GESAMTFLÄCHE: 107.44 m² • WOHNFLÄCHE: 107.44 m²



EG

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 105.88 m² • WOHNFLÄCHE: 99.21 m²

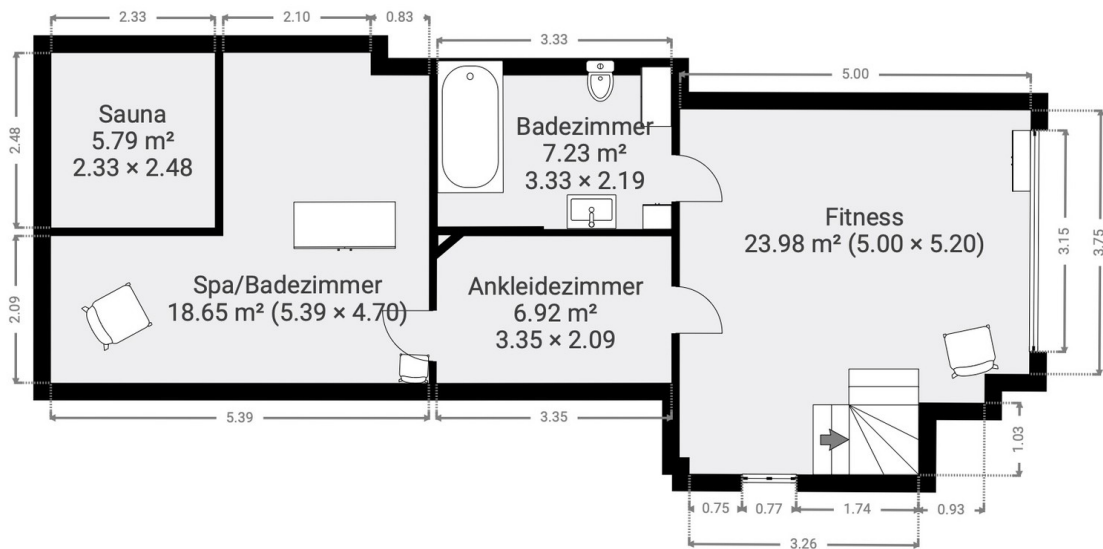


OG

Exposé - Grundrisse

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 62.54 m² • WOHNFLÄCHE: 56.75 m²



DG