

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Ruhiges Wohnen im grünen Berliner Südwesten



Objekt-Nr. OM-456624

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.000.000 €**

12249 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	851,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	132,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	44,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PRIVATVERKAUF · PROVISIONSFREI · DIREKT VOM EIGENTÜMER

Dieses charaktervolle Stadthaus aus dem Jahr 1936 liegt in einer der gefragten Wohnlagen im südwestlichen Berlin – im familienfreundlichen Ortsteil Lankwitz.

DAS HAUS

Auf rund 132 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, bietet das Haus 6 Zimmer, 2 Bäder, 2 Dielen, 1 Küche, Balkon und Terrasse. Hinzu kommen ein voll unterkellertes Bereich mit weiteren 17 m² Wohnfläche und 43 m² Nutzfläche sowie ein bisher nicht ausgebauter Dachboden (ca. 4 × 4 m aufrecht begehbar).

Das Haus befindet sich in einem soliden, jedoch renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Es ist nicht vermietet und sofort bezugsfrei – ideal für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

DAS GRUNDSTÜCK – 851 m² mit echtem Mehrwert

Die Immobilie liegt auf einem außergewöhnlichen Grundstück, das sich aus drei Flurstücken zusammensetzt:

- Vorderes Flurstück (560 m²): Haus, Garage und Stellplatz
- Hinteres Flurstück (245 m²): grenzt direkt an die Parkanlage
- Verbindungsflurstück (46 m²)

Auf dem hinteren Flurstück lassen sich z. B. ein Tiny-House, ein Atelier oder ein Swimming Pool realisieren.

AUSBAUPOTENZIAL – Entwurfsplanung liegt vor

Das Haus ist anbaufähig: Eine Entwurfsplanung liegt bereits vor und zeigt das zusätzliche Wohnflächen realisiert werden

können. Nach Erweiterung: ca. 192 m² Wohnfläche, 36 m²

Wohnzimmer, 19 m² Küche, neue Dachterrasse mit ca. 35 m².

(Pläne können auf Anfrage zugesandt werden.)

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges**HINWEIS**

Provisionsfreier Privatverkauf einer Erbengemeinschaft.

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer.

Lage

DIE LAGE – Ruhig wohnen, perfekt angebunden

Sondershauser Straße ist eine ruhige Anliegerstraße in

Tempo-30-Zone, geprägt von Einfamilienhäusern – höchste

Privatsphäre bei gleichzeitig exzellenter Infrastruktur:

- S-Bahnhof Lichterfelde-Ost (S25, S26, RE3, RE4) fußläufig
- Mehrere Buslinien (M82, X83, M11, X11, 112, 181, 187, 284)
- EDEKA, REWE und Einkaufszentrum LIO in der Nähe
- Markt am Kranoldplatz (Mi & Sa)
- Schlossstraße Steglitz in wenigen Minuten erreichbar
- Direkte Anbindung an B101 und Stadtautobahn

LEBENSQUALITÄT

- Lilienthalpark, Volkspark Lankwitz und Gemeindepark direkt vor der Tür
- Mauerweg und Teltowkanal zum Joggen und Radfahren
- Stadtbad und Eisbahn Lankwitz
- Mehrere Tennisvereine (BTTC Grün-Weiß, TC Lichterfelde 77, Preußenpark)

FAMILIEN & BILDUNG

- Paul-Schneider-Grundschule
- Grundschule am Königsgraben
- Beethoven-Gymnasium
- Bröndby Oberschule
- Geo Campus der Freien Universität Berlin
- Zahlreiche Kitas im direkten Umfeld

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

St. Marien-Krankenhaus, Krankenhaus Bethel und

Charité Campus Benjamin Franklin sind in kurzer Distanz

erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	306,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Vorschlag KI-Generiert

Exposé - Galerie



Vorschlag KI-Generiert



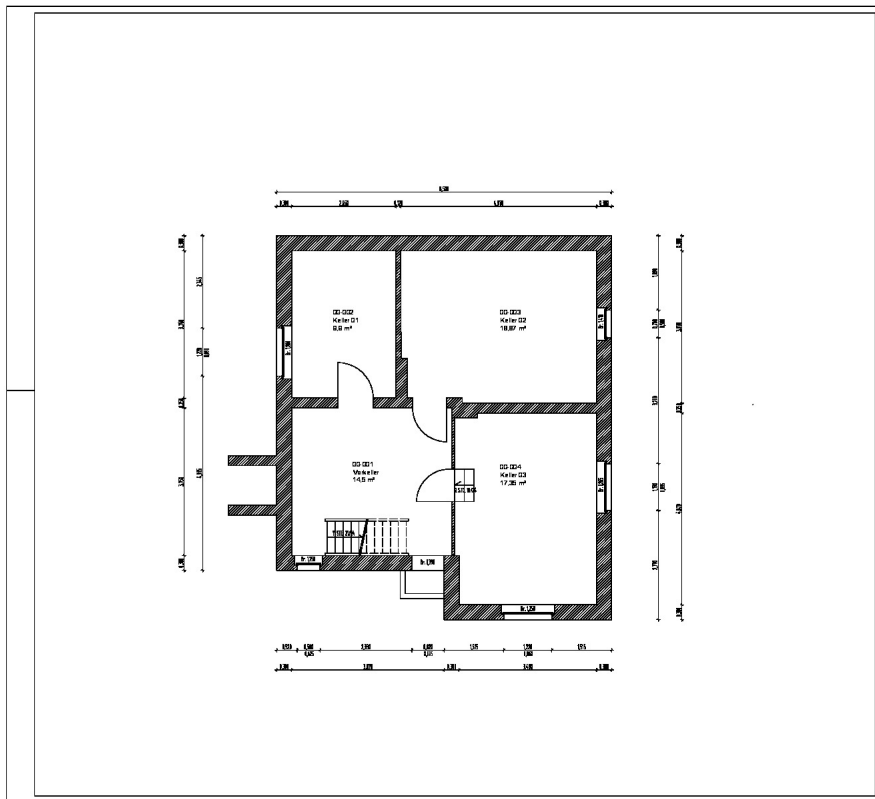
Vorschlag KI-Generiert

Exposé - Galerie

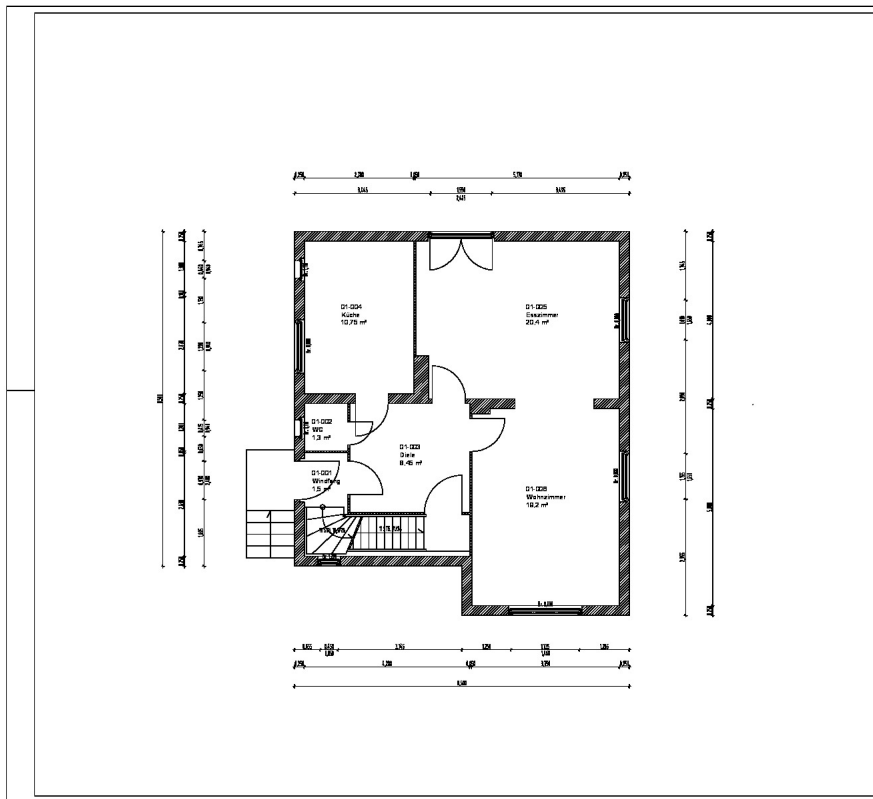


Vorschlag KI-Generiert

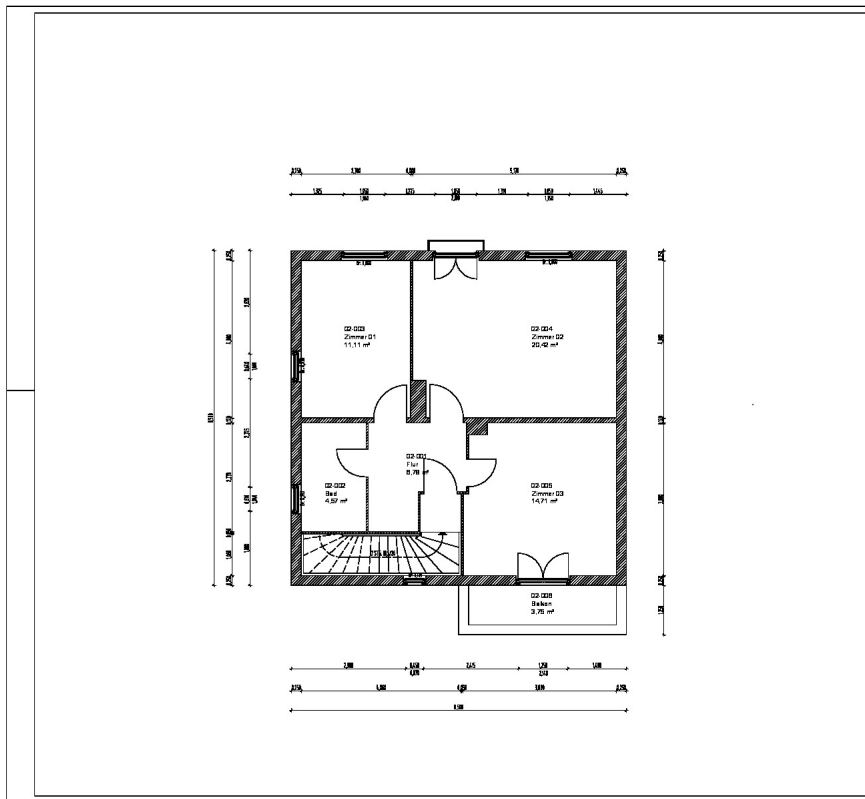
Exposé - Grundrisse



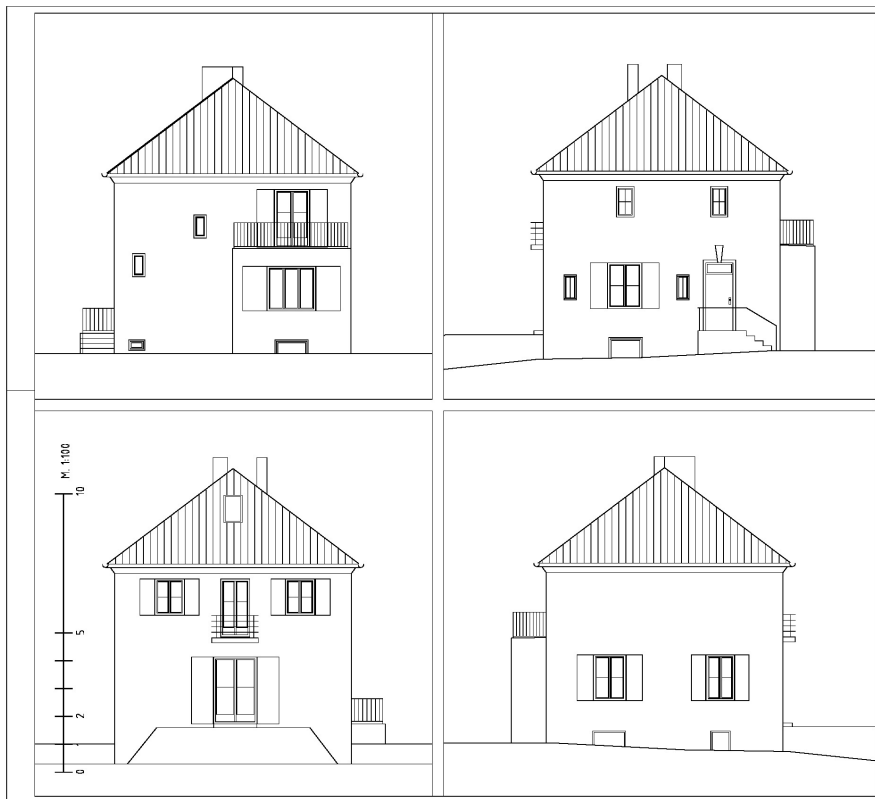
Exposé - Grundrisse



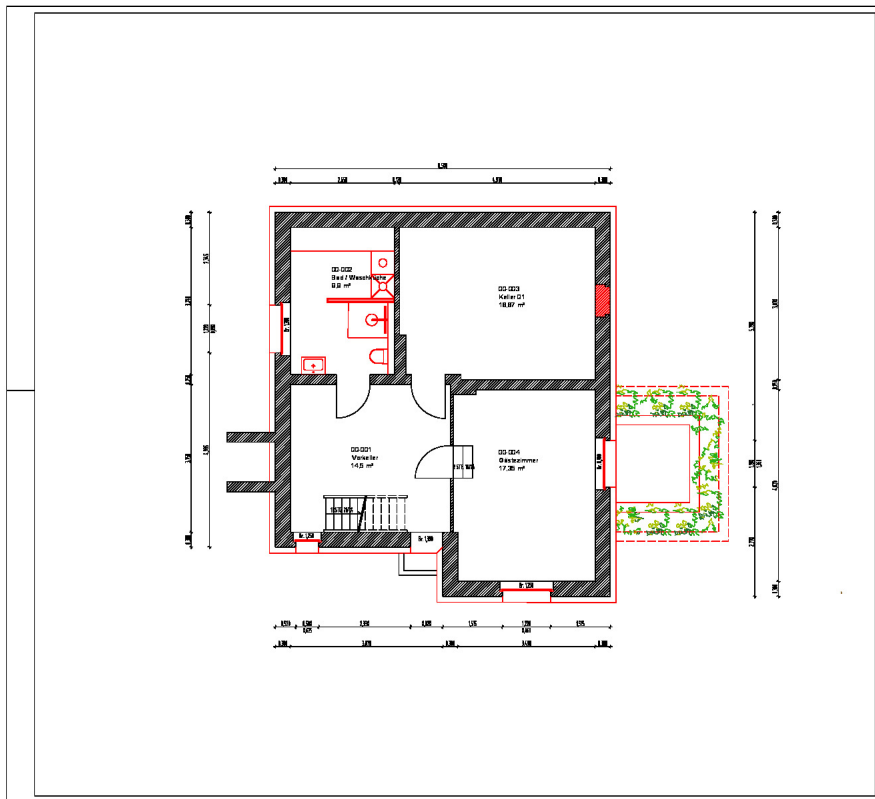
Exposé - Grundrisse



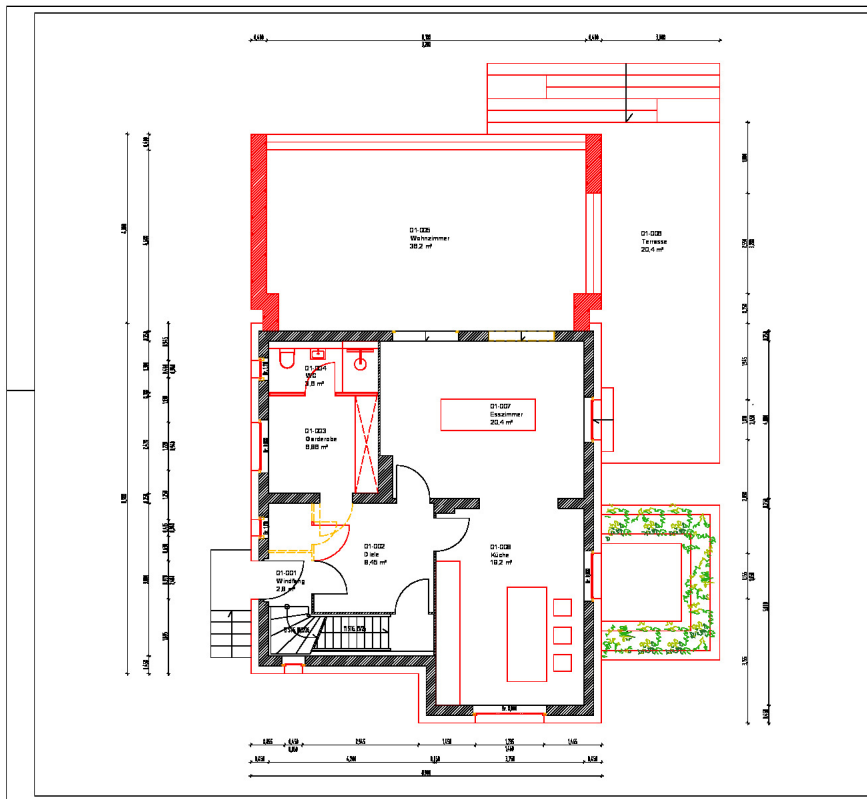
Exposé - Grundrisse



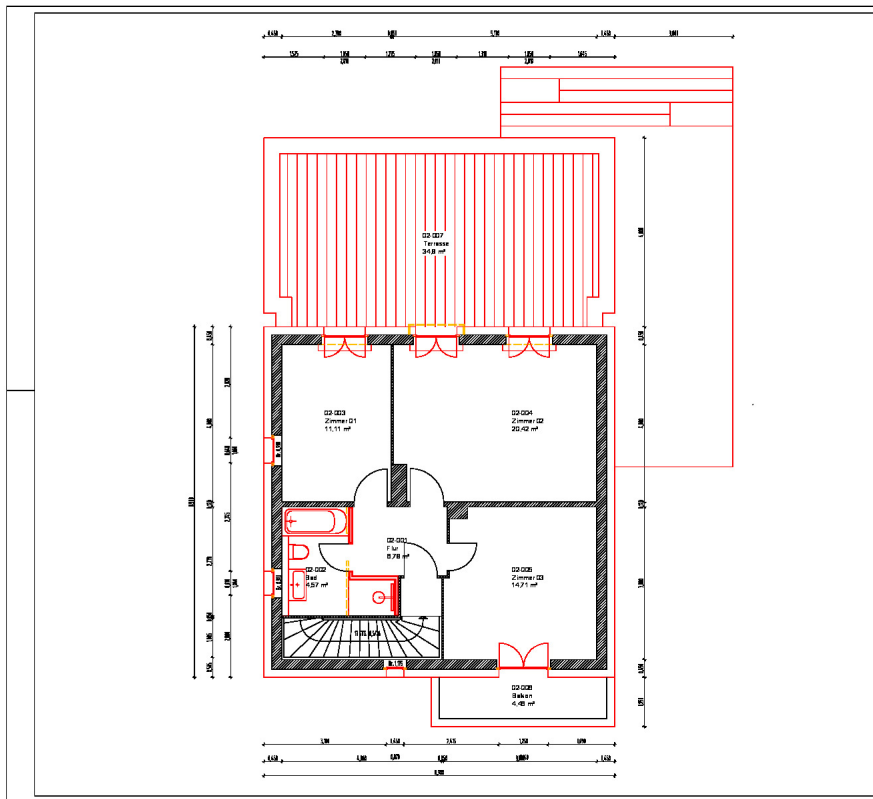
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

