

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

ARCHITECTURAL STATEMENT VILLA | FOR DESIGN LOVERS ONLY | Prov.-frei | Festpreis



Objekt-Nr. OM-459095

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.990.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. St

12207 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.737,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	395,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	216,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

VIDEO WALKTHROUGH:

youtu.be/FVv8jB8TOT4

ARCHITECTURAL STATEMENT VILLA – FOR DESIGN LOVERS ONLY:

Freistehende, architektonisch eigenständige Design-Villa auf 1.737 m² parkähnlichem Südwest-Grundstück in Berlin-Lichterfelde.

Großzügige Raumhöhen von ca. 3,60 m, bodentiefe Verglasungen, ein offener Design-Kamin, Sauna sowie mehrere Terrassen schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich.

ECKDATEN:

- Direkt vom Eigentümer – provisionsfrei
- Kaufpreis: 2.990.000 EUR
- Grundstück: ca. 1.737 m²
- Wohnfläche: ca. 395 m²
- Weitere Nutzflächen: ca. 216 m²
- Gesamtfläche: ca. 611 m²
- Zimmer: 6
- Schlafzimmer: 4
- Bäder: 3 + Gäste-WC
- Baujahr: 1922
- Kernsanierung: 2016
- Modernisierungen: 2023 / 2024
- Stellplätze: bis zu 4 auf dem Grundstück

ARCHITEKTUR & KONZEPT:

Im Rahmen der Kernsanierung wurde die Villa in Zusammenarbeit mit einem Architekten technisch und baulich vollständig neu gedacht.

Tragende Strukturen wurden gezielt geöffnet und durch Stahlträger ersetzt, um großzügige, offene Raumfolgen zu schaffen. Großformatige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eine intensive Verbindung zum Garten.

Der zentrale Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herz des Hauses und öffnet sich zur Terrasse und in den Garten.

Die offene Küche wurde hochwertig ausgestattet und 2024 nochmals modernisiert.

MASTER-BEREICH:

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiger Master-Bereich mit:

- begehbare Ankleide mit maßgefertigten, wandhohen Einbauten
- Wellnessbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Bidet
- hochwertigen Designarmaturen

- direktem Zugang zur Sauna mit Blick in den Garten
- angrenzender Terrasse

WEITERE FLÄCHEN

Weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Bad bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss ist durch zahlreiche Dachflächenfenster außergewöhnlich hell und flexibel nutzbar.

AUSSTATTUNG (AUSZUG)

- Parkett in allen Wohnräumen
- Hochwertige Einbauküche (Nolte)
- Teilweise Fußbodenheizung
- Designheizkörper
- Bodentiefe Fenster aus Meranti-Holz sowie großflächige Dachfenster
- Deckenhöhen bis ca. 3,60 m
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Sauna- und Wellnessbereich
- Kamin (Spartherm)
- Designbäder
- Energieeffizienzklasse C (nahe B)
- Alarm- und Videosystem (DAITEM)
- Bowers & Wilkins Soundsystem / Heimkino
- Elektrisches Einfahrtstor
- Gartenbewässerung / Beleuchtung
- Mähroboter
- Ca. 130 m² Außenterrasse
- Weitere Terrasse mit XXL-Grill
- Vollunterkellerung

DIE LAGE

Das ca. 1.737 m² große Grundstück ist parkähnlich angelegt, mit gewachsenem Baumbestand, hoher Privatheit und Südwest-Ausrichtung.

Mehrere Terrassen und großzügige Gartenflächen schaffen ein ruhiges, geschütztes Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität – ein Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten ebenso wie für entspanntes Wohnen im Grünen bei gleichzeitig guter Anbindung.

Ausstattung

HIGHLIGHTS:

- Architektonisch eigenständige Design-Villa (Baujahr 1922) mit massiver Bausubstanz und zweischaligem Mauerwerk
- Ca. 1.737 m² parkähnliches Südwest-Grundstück mit altem Baumbestand und hoher Privatheit

- Rund 130 m² große, schwebende Außenterrasse mit direktem Bezug zum Garten
- Ca. 395 m² Wohnfläche + ca. 216 m² Nutzflächen (insgesamt ca. 611 m²)
- Großzügiger Master-Bereich mit Ankleide, eigener Terrasse sowie Wellnessbad mit freistehender Design-Badewanne, Regendusche, Bidet und direktem Zugang zur Sauna
- Maßgefertigte Design-Sauna (2024) mit hochwertigen Hölzern und Lichtkonzept
- Offener Design-Kamin im Wohnbereich (Spartherm)
- Vollständige architektonische Kernsanierung (2016) inkl. Öffnung tragender Strukturen, neuer Haustechnik, Dachgeschossausbau, Kellerabdichtung und Fassadendämmung
- Weitere Modernisierungen 2023/2024 (u. a. Terrassenüberarbeitung, Küche, Sauna)
- Hochwertige Einbauküche (Nolte) mit neuen Geräten (2024)
- Parkett in allen Wohnbereichen
- Teilweise Fußbodenheizung sowie Klimaanlage im Dachgeschoss (Mitsubishi)
- High-End-Technik:
 - Bowers & Wilkins Soundsystem
 - Heimkino mit Epson Beamer und Leinwand
 - CAT-7-Verkabelung und SAT-Anlage
- Sicherheitskonzept:
 - DAITEM® Alarmanlage (Innen- und Außenüberwachung)
 - Videoüberwachung des Grundstücks
- Hochwertig gestalteter Garten mit:
 - Wasserspiel
 - XXL-Außengrill
 - automatischer Bewässerung (Gardena)
 - Gartenbeleuchtung und Mähroboter
- Elektrisches Einfahrtstor sowie Stellplätze für bis zu vier Pkw auf dem Grundstück
- Vollunterkellerung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Hobby, Stauraum, Hauswirtschaft)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

INVENTAR / MOBILIAR:

Ausgewählte, teils maßgefertigte Möbelstücke sowie hochwertige Einrichtungselemente (u. a. Esstisch, Sitzmöbel und Designobjekte wie Kunstwerke von BÜLL & STEIN®) können auf Wunsch in Absprache übernommen werden. Die Übernahme erfolgt optional und ist nicht Bestandteil des Kaufpreises.

BESONDERHEITEN:

- Verkauf direkt vom Eigentümer

- Provisionsfrei zum Festpreis
- Strukturierte und transparente Kaufabwicklung

KONTAKT & BESICHTIGUNG:

Bitte richten Sie Ihre Anfrage mit kurzer Vorstellung Ihrer Person über das Kontaktformular dieses Portals an uns.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Abstimmung und setzen ein konkretes Kaufinteresse voraus.

Im Anschluss bieten wir gerne eine persönliche oder telefonische Abstimmung an.

HINWEIS:

Der Verkauf sowie die Vertragsabwicklung erfolgen direkt durch den Eigentümer (Rechtsanwalt).

VIDEO WALKTHROUGH: youtu.be/FVv8jB8TOT4

Lage

DIE LAGE:

Die Villa befindet sich in einem gewachsenen und architektonisch geprägten Teil von Berlin-Lichterfelde, einem der klassischen Villenstandorte im Berliner Südwesten.

Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und einer gewachsenen Nachbarschaft aus Villen der Gründerzeit und des frühen 20. Jahrhunderts. Diese Struktur prägt bis heute den Charakter des Quartiers und schafft ein ruhiges, großzügiges und wenig verdichtetes Wohnumfeld.

Trotz der grünen, zurückhaltenden Atmosphäre sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Schulen, Kitas, Sportangebote und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Berliner Innenstadt ist über S-Bahn, Regionalbahn sowie die nahegelegene Stadtautobahn effizient gewährleistet.

Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, großer Grundstücksstruktur und guter Anbindung macht diesen Standort besonders interessant für Käufer, die urbanes Leben mit einem privat wirkenden Rückzugsort verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



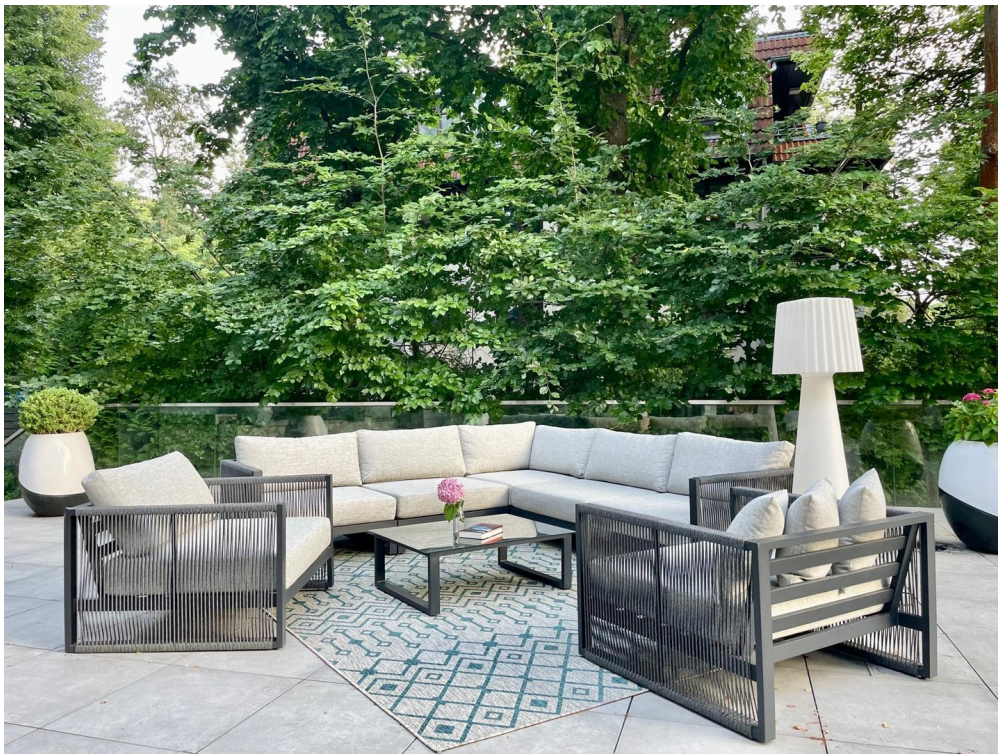
<https://youtu.be/FVv8jB8TOT4>

<https://youtu.be/FVv8jB8TOT4>

Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht



Sitzecke Aussenterrasse

Exposé - Galerie



Esstisch draußen



Wohnzimmer Weitblick

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer Chill Out Area

Exposé - Galerie



Küche

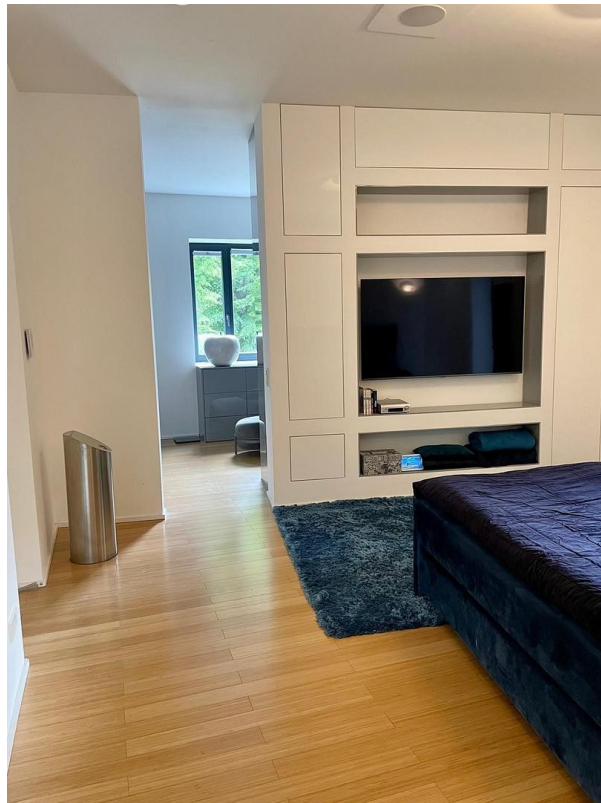


Küche mit Esszimmer

Exposé - Galerie

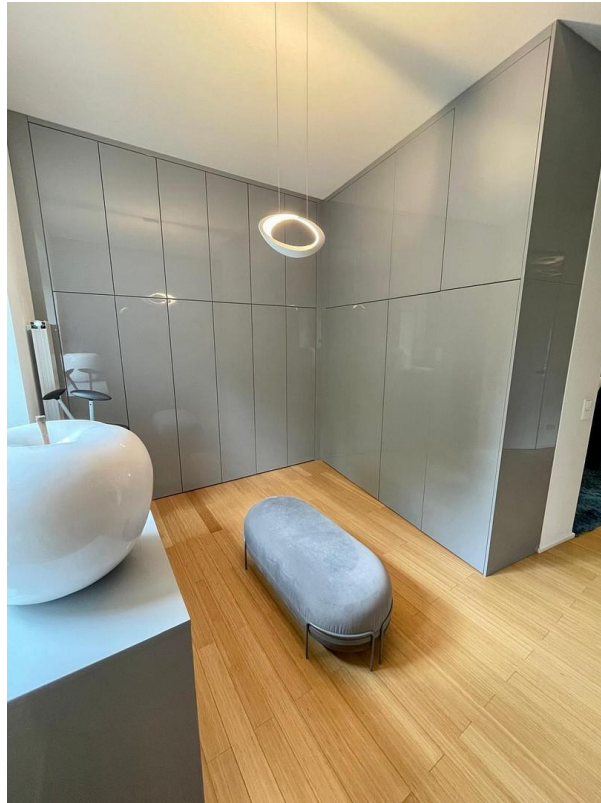


Master Bedroom



Master Bedroom TV Wäscheabwurf

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Master-Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Master-Bad mit Badewanne

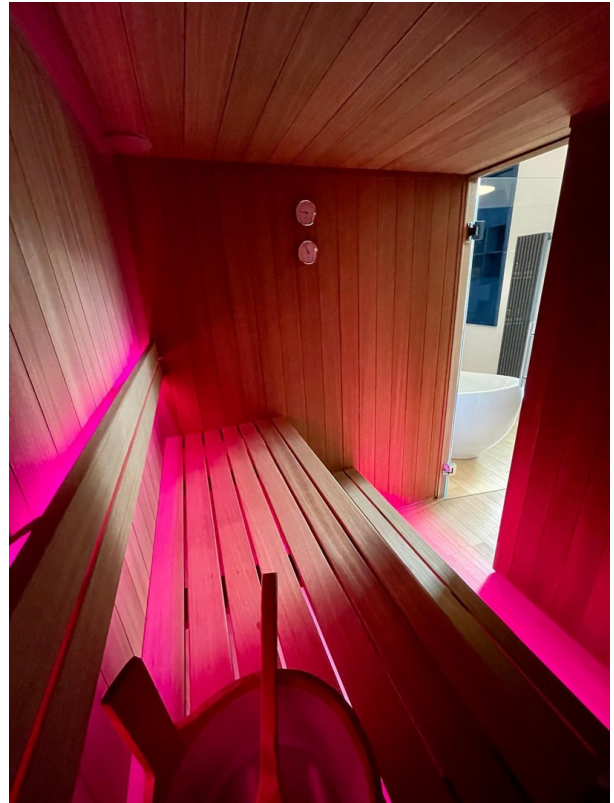


Schminkbereich

Exposé - Galerie



Wellness/Treppe zur Dachterr.



Sauna mit Moodlights



Dachterrasse mit Daybed

Exposé - Galerie



Bibliothek mit PC-Workstation



Bibliothek mit Kickerspiel



Gartenweitblick

Exposé - Galerie



Brunnenspiel im Garten



Eingangsbereich



Terrassenimpression

Exposé - Galerie



Abendimpression