

Exposé

Mehrfamilienhaus in Berlin

Freistehendes zwei Familienhaus in Lichterfelde, Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-460657**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **940.000 €**

12209 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	669,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	287,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus wird ohne Makler Verkauft, Sie zahlen keine Provision.

Kontakt: 0151 72 36 45 69

Das Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 669 m² großen Grundstück im Berliner Ortsteil Lichterfelde. Es wurde im Jahre 1936 in Massivbauweise errichtet und wurde vom Eigentümer selbst bewohnt.

Das Objekt unterteilt sich in ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, Dachgeschoss und einen Keller. Das Dachgeschoss ist zum Studio ausgebaut. Die Etagen sind als eigene Wohnbereiche unterteilt. Der Zugang zu jeder Wohneinheit erfolgt über ein gemeinsames Treppenhaus.

Jede Etage besteht aus drei Zimmern, Küche und Bad. Das Erdgeschoss verfügt über einen Wintergarten, der Wintergarten verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Das Obergeschoss verfügt über einen Balkon mit einem blick in den Garten.

Insgesamt bietet das Zweifamilienhaus vielseitige Möglichkeiten und eignet sich für die Verwirklichung eigener Wohnwünsche und ist auch ideal als Kapitalanlage mit der Perspektive, diese zu gegebener Zeit selbst zu nutzen und die Vorzüge eines solch einzigartigen Hauses zu genießen. Das Haus wurde als Mehrgenerationen Haus genutzt.

Ausstattung

Die Gesamtausstattung des Hauses entspricht einer Standard Ausstattung. Die Bodenbeläge in den Bädern und Küchen bestehen aus Steinzeug, Fliesen, die Wände sind gefliest und in den Wohnräumen aus Laminat oder Teppichboden.

Als Energieträger für die Heizungsanlage dient ein Ölbrenner und die Warmwasserversorgung erfolgt je Etage über einen Durchlauferhitzer, als Energieträger wird Erdgas E verwendet.

Im Keller sind die Versorgungsleitungen für Strom, GAS, Kabel TV, Internet und Abwasserleitung.

Auf dem Grundstück ist ein überdachter Stellplatz (Carport), dieser bietet Platz für zwei Autos.

Die Außenanlage wurde liebe voll angelegt und ist gepflegt, sie besteht aus einem Rasenteil, Blumenflächen und Flächen zum Pflanzen von Gemüse oder Beeren.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Der Lilienthalpark und die Promenade am Teltowkanal laden zu Spaziergängen, zum Radfahren und Joggen ein. Ein Tennisclub sowie eine Rodelbahn runden das Freizeitangebot für die ganze Familie ab. Das Osdorfer Wäldchen und das nahe Umland laden zu Ausflügen ein.

Lage

Der Ortsteil Lichterfelde zählt aufgrund seiner Struktur, zu einer beliebten Wohngegend unserer Stadt. Die Lage des Grundstücks zeichnet sich durch eine gepflegte Ein- und Zweifamilienhausbebauung in grüner Umgebung aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Eingang



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenseite



Blick Wintergarten

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus Blick zum Eingang



Treppe zum Dachgeschoss



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



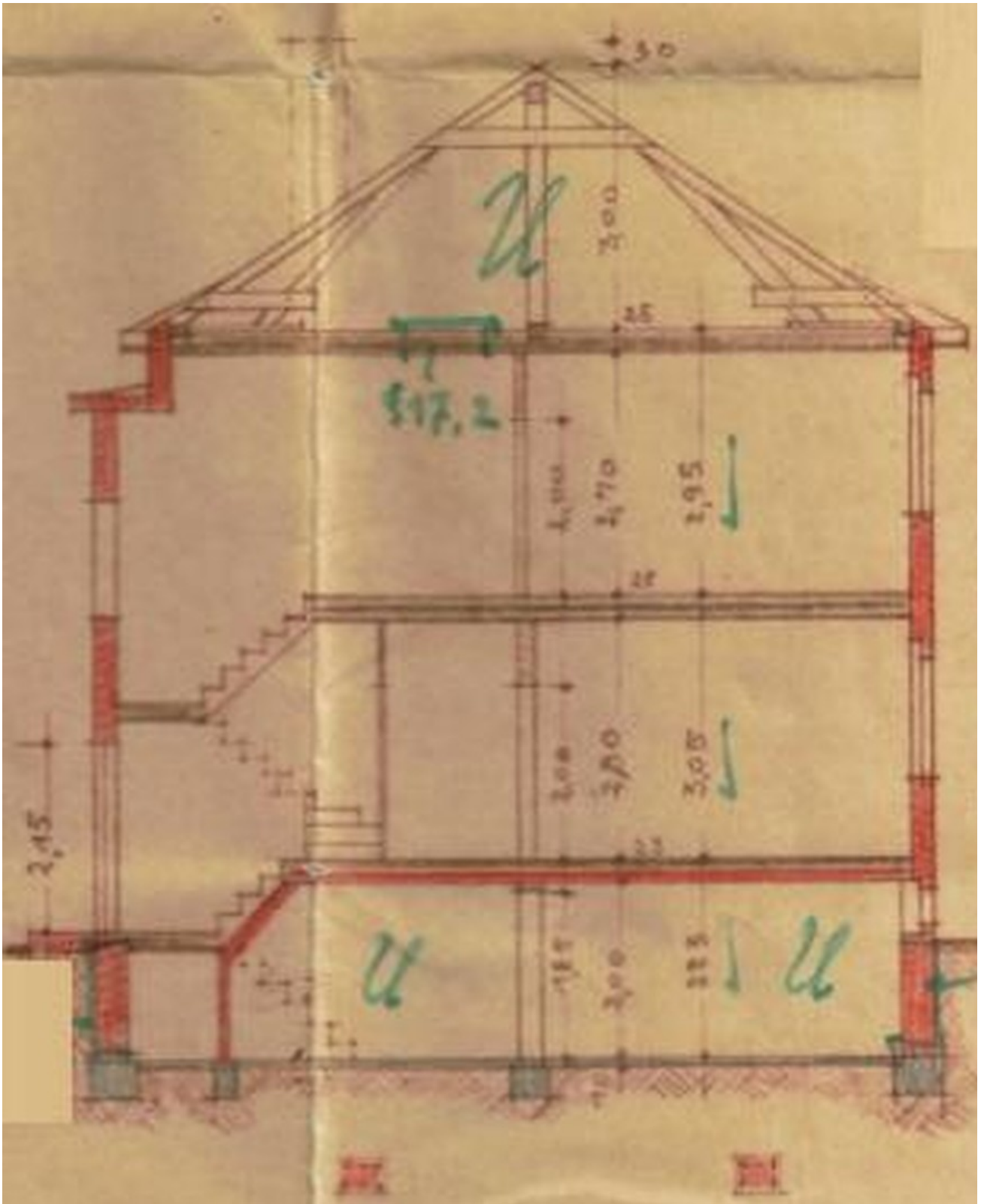
Dachgeschoss

Exposé - Galerie



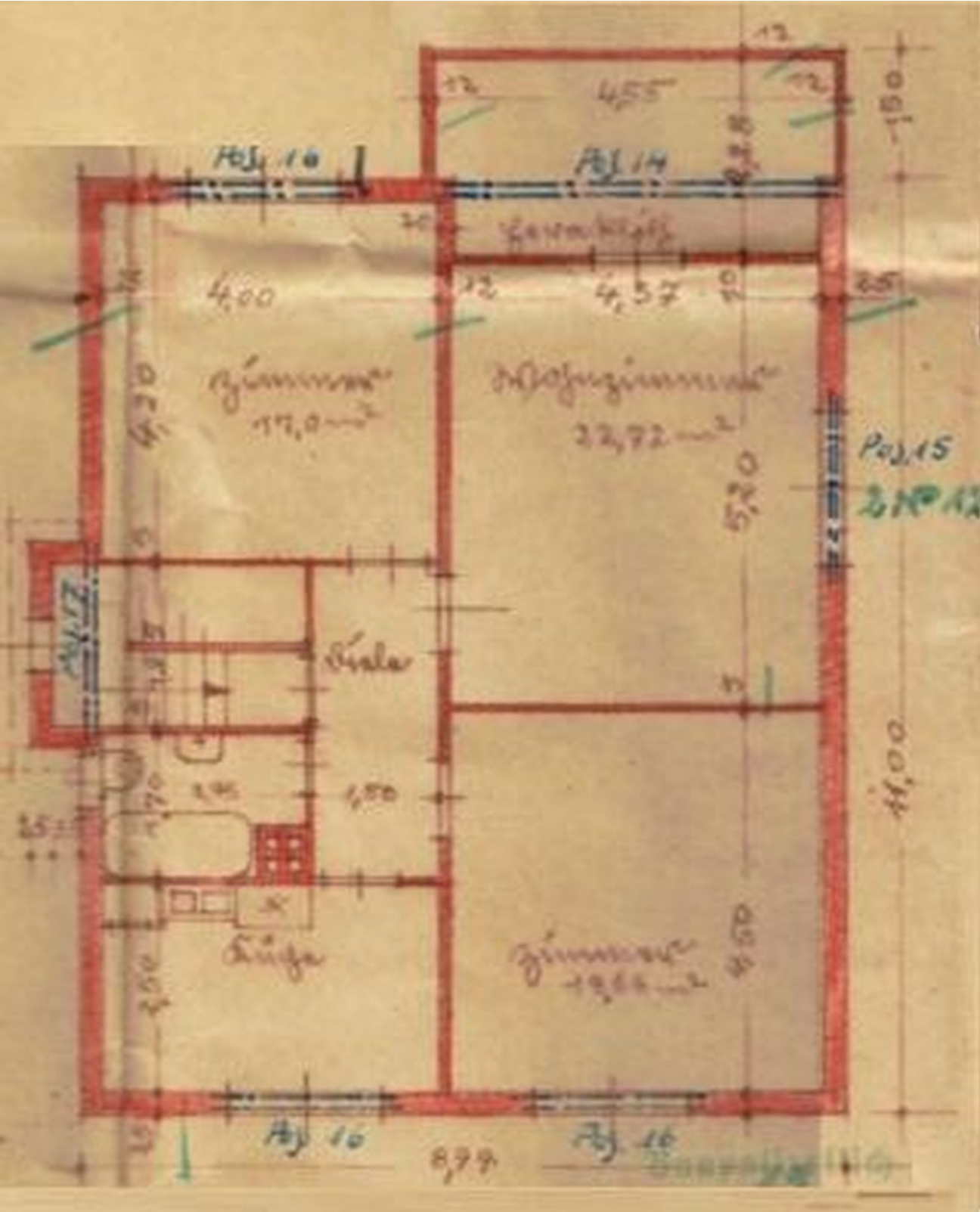
Keller, Partyraum

Exposé - Grundrisse



Schnittansicht

Exposé - Grundrisse



1.OG

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS – VORSCHLAG 2

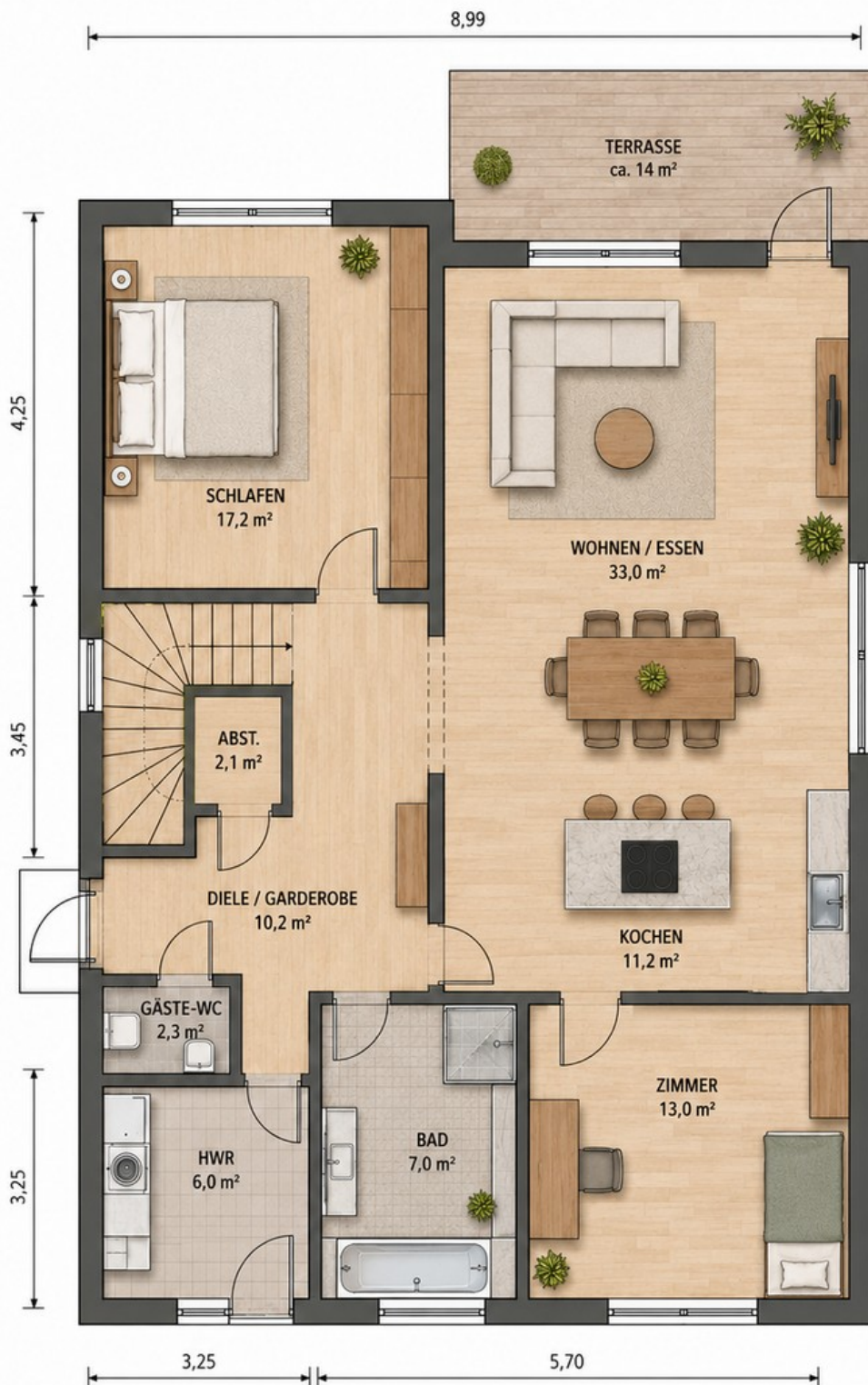
-  Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
-  Offene Küche mit Kochinsel und viel Stauraum
-  Schlafzimmer ruhig und hell gelegen
-  Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
-  Modernes Bad mit Dusche und Wanne
-  Separates Gäste-WC
-  Hauswirtschaftsraum mit Waschplatz und Technik
-  Garderobe im Eingangsbereich
-  Praktischer Abstellraum

WOHNFLÄCHE CA.

Wohnen / Essen	33,0 m ²
Kochen	11,2 m ²
Schlafen	17,2 m ²
Zimmer	13,0 m ²
Bad	7,0 m ²
Gäste-WC	2,3 m ²
Diele / Garderobe	10,2 m ²
HWR	6,0 m ²
Abstellraum	2,1 m ²

Gesamt ca. 102,0 m²

Maße ca. – Änderungen möglich



Beispiel EG Variante 1

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS – ÜBERARBEITETER GRUNDRISS

-  Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
-  Küche offen mit Kochinsel
-  Elternschlafzimmer
-  Weiteres Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
-  Modernes Bad mit Dusche und Wanne
-  Separates Gäste-WC
-  Garderobe im Eingangsbereich
-  Praktischer Hauswirtschaftsraum

WOHNFLÄCHE CA.

Wohnen / Essen	33,0 m ²
Kochen	11,0 m ²
Schlafen	17,0 m ²
Zimmer	13,0 m ²
Bad	7,0 m ²
Gäste-WC	2,5 m ²
Diele / Garderobe	10,5 m ²
HWR	6,0 m ²

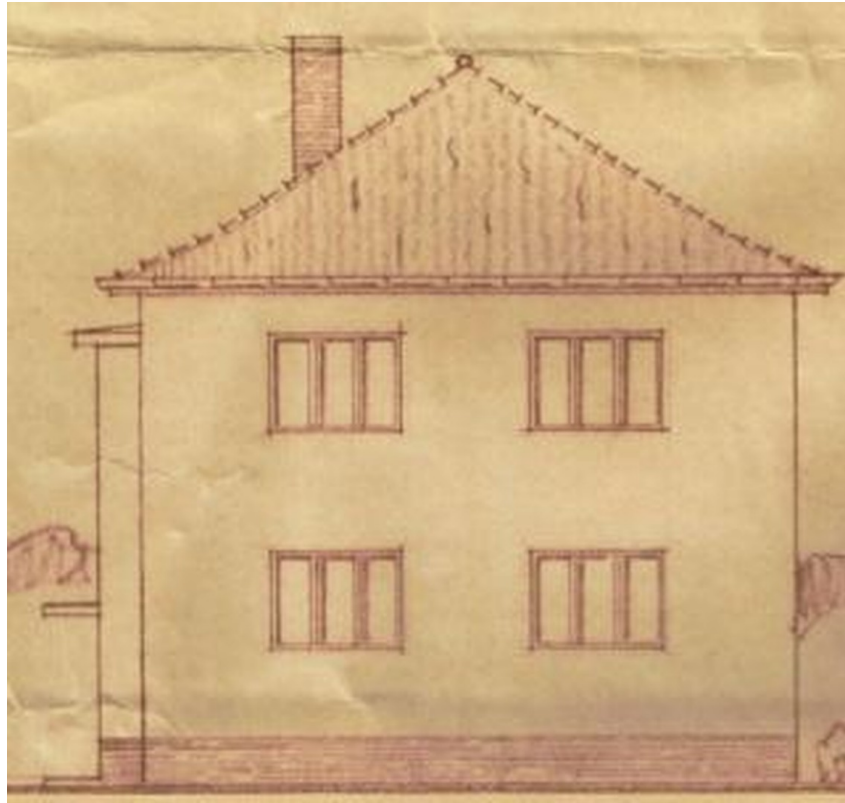
Gesamt ca. 100,0 m²

Maße ca. – Änderungen möglich

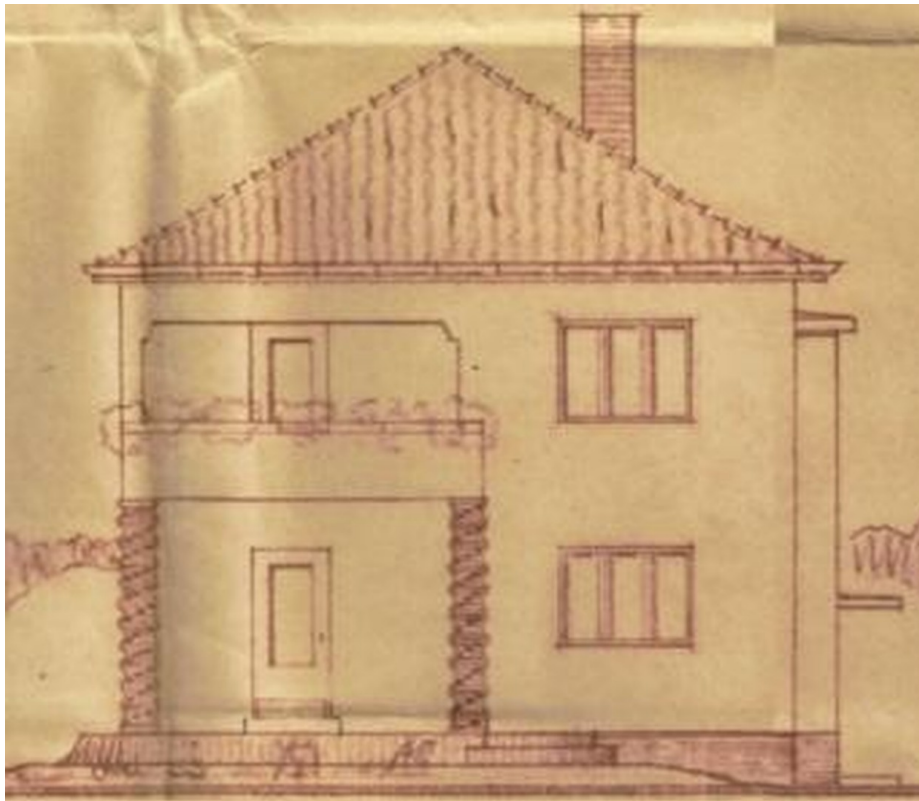


Beispiel EG Variante 2

Exposé - Grundrisse



Straßenansicht



Gartenansicht

Exposé - Anhänge

1. Exposé 12209 Berlin

Das Immobilienangebot ohne Maklercourtage

Großes freistehendes Haus mit ca. 200 m² Wohnfläche auf einem sonnigen ca. 669 m² Grundstück in ruhiger Lage. Das Haus Baujahr 1936, mit 7 Zimmern auf drei Etagen, Vollunterkellert, bietet viel Raum für eine schöne Wohnatmosphäre.

Kaufpreis: 940.000 €, Sie zahlen keine zusätzliche Provision.



Kontakt Daten: Mobil: +49 151 72 36 45 69

Lage des Grundstücks:

Der Ortsteil Lichterfelde zählt aufgrund seiner Struktur, zu einer beliebten Wohngegend unserer Stadt. Die Lage des Grundstücks zeichnet sich durch eine gepflegte Ein- und Zweifamilienhausbebauung in grüner Umgebung aus.

Das Ein- bis Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Mit der S-Bahn (S25) können Sie in kürzester Zeit von den S-Bahnhöfen Lichterfelde Süd oder Osdorfer Straße schnell und stressfrei zu den beliebten Einkaufszentrum in der Schlossstraße, Kurfürstendamm, Potsdamer Platz oder zur Friedrichstraße fahren. Des Weiteren sind mehrere Buslinien fußläufig erreichbar.

Gegenüber des S-Bahnhofs Lichterfelde Ost liegt der Kranoldplatz mit seinem lokalen Geschäftszentrum und dem beliebten Ferdinandmarkt. Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Der Lilienthalpark und die Promenade am Teltowkanal laden zu Spaziergängen, zum Radfahren und Joggen ein. Ein Tennisclub sowie eine Rodelbahn runden das Freizeitangebot für die ganze Familie ab. Das Osdorfer Wäldchen und das nahe Umland laden zu Ausflügen ein.

Beispiele: Einrichtung / Grundrisse





**ERDGESCHOSS -
VORSCHLAG 2**

- Offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Offenes Erdgeschoss mit Holz- und mit Steinboden
- Dreifachkammer mit voll ausgestatteter Küche
- Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
- Mikrowelle Bad mit Dusche und Wanne
- Separate Gäste WC
- Nassdusche mit Wandschrank und Toilette
- Garderobe im Eingangsbereich
- Praktischer Kleiderschrank

WERKPLÄNE GÜ.

Wohnen / Essen	22,0 m²
Küche	12,2 m²
Schlafen	17,2 m²
Bad	5,0 m²
Gäste WC	2,2 m²
Zimmer	11,3 m²
Flur / Garderobe	1,7 m²
WC	0,8 m²
Balkon	1,1 m²
Gesamt	64,7 m² GÜ.

Alle GÜ. - Bauteile möglich



**ERDGESCHOSS -
GERÄRMETERTE GRUNDRISS**

- Offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Einbauelemente mit Rückwand
- Elternschlafzimmer
- Mikrowelle, Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Mikrowelle Bad mit Dusche und Wanne
- Separate Gäste WC
- Garderobe im Eingangsbereich
- Praktischer Kleiderschrank

WERKPLÄNE GÜ.

Wohnen / Essen	22,0 m²
Küche	12,2 m²
Schlafen	17,2 m²
Bad	5,0 m²
Gäste WC	2,2 m²
Zimmer	11,3 m²
Flur / Garderobe	1,7 m²
WC	0,8 m²
Gesamt	64,7 m² GÜ.

Alle GÜ. - Bauteile möglich



Detailaufnahmen der Immobilie











PLZ Ort	12209 Berlin
Anzahl Etage	3

Baujahr	1936
Grundstückfläche	669 m ²
Zustand	Standard
Erschließung	voll erschlossen

Wohnfläche	ca. 202,00 m ²
Nutzfläche	ca. 283,00 m ²
Grundstücksfläche	ca. 669 m ²

Anzahl Zimmer	7
Anzahl Bäder	2
Anzahl Balkon	1
Anzahl Stellplatz	1 Überdacht, für zwei A
Anzahl Wintergarten	1

Ausstattung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Energieträger Heizung und Warmwasser	Öl, Erdgas E
Stellplatz	Überdacht
Kabel SAT TV	Ja
Bauweise	Massiv

Energieausweis Energieausweistyp	Energieverbrauchsausweis
Endenergiebedarf	103,2
Primärenergieträger	Öl
Ausstellungsdatum	04.03.2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Wesentlicher Energieträger	Öl

Preis	
Kaufpreis	940.000 €
Käuferprovision	0,00 €

Ausstattung

Ein-/Zweifamilienhaus mit 7 Zimmern

- ca. 200 m² Wohnfläche
- ca. 669 m² Grundstücksfläche
- voll unterkellert
- überdachter Stellplatz
- das Haus verfügt über ein Treppenhaus, die Zugänge zum EG, OG und Dachgeschoss erfolgen über das Treppenhaus, jede Etage ist für sich abgeschlossen.
- Pavillon und Holzschuppen im Garten

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

Erdgeschoss				Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnzimmer	4,37 m	5,20 m	22,72 m ²	22,72 m ²	22,72 m ²
Zimmer	4,50 m	4,79 m	21,56 m ²	21,56 m ²	21,56 m ²
Zimmer	4,00 m	4,29 m	17,16 m ²	17,16 m ²	17,16 m ²
Küche	2,50 m	4,00 m	10,00 m ²	10,00 m ²	10,00 m ²
Bad	2,45 m	1,70 m	4,17 m ²	4,17 m ²	4,17 m ²
Diele	1,50 m	4,15 m	6,23 m ²	6,23 m ²	6,23 m ²
Wintergarten	4,79 m	2,40 m	11,50 m ²	11,50 m ²	11,50 m ²

UG				
Keller-Lagerraum	3,87 m	4,07 m	15,75 m ²	15,75 m ²
Waschküche	2,32 m	3,87 m	8,98 m ²	8,98 m ²
Tankraum	4,11 m	4,37 m	17,96 m ²	17,96 m ²
Partykeller	4,11 m	5,82 m	23,92 m ²	23,92 m ²
Vorraum	2,40 m	3,87 m	9,29 m ²	9,29 m ²
Heizungs-/ Brennerraum	1,74 m	2,70 m	4,70 m ²	4,70 m ²

1.OG					
Wohnzimmer	4,37 m	5,20 m	22,72 m ²	22,72 m ²	22,72 m ²
Zimmer	4,50 m	4,79 m	21,56 m ²	21,56 m ²	21,56 m ²
Zimmer	4,00 m	4,29 m	17,16 m ²	17,16 m ²	17,16 m ²
Küche	2,50 m	4,00 m	10,00 m ²	10,00 m ²	10,00 m ²
Bad	2,45 m	1,70 m	4,17 m ²	4,17 m ²	4,17 m ²
Diele	1,50 m	4,15 m	6,23 m ²	6,23 m ²	6,23 m ²
Balkon	4,79 m	2,40 m	2,87 m ² *	2,87 m ²	2,87 m ²

Dachgeschoss *	24,00 m ²	24,00 m ²	24,00 m ²
----------------	----------------------	----------------------	----------------------

Treppenhaus	6,00 m ²
-------------	---------------------

Wohnfläche	200,45 m ²
Nutzfläche	287,05 m ²

* Höhe 2 m zu 100 %

* Höhe 1-2 m zu 50 %

* Höhe unter 1 m zu 25 %