

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Energieeffizientes Architektenhaus mit idyllischem Garten in Waldrandlage - Lichtenrade

Provisionsfrei



Tel.: 0151 / 210 59 374

Objekt-Nr. OM-464486

Einfamilienhaus

Verkauf: **975.000 €**

Ansprechpartner:
Frau R. Klinkert

12305 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.11.2026
Grundstücksfläche	495,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	173,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Premium-Zuhause – Einzugsfertig, exklusiv und mitten im Grünen.

Dieses einzigartige Architektenhaus (Massivbauweise, Baujahr 2000) wurde im Jahr 2025 umfassend und mit höchstem Anspruch an Qualität modernisiert. Es vereint zeitlose architektonische Eleganz, modernste Haustechnik (Energieeffizienzklasse B) und eine absolute Traum-Außenanlage zu einem Refugium, das in Berlin seinesgleichen sucht.

Bereits beim Betreten des Grundstücks spüren Sie die besondere Atmosphäre. Ein großzügiger, überdachter Eingangsbereich mit klassischen Säulen empfängt Sie. Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss beeindruckt die erhöhten Decken und die bodentiefen Holzfenster mit charakteristischen Stichbögen. Der fließende Übergang von der modernen Landhausküche in den großzügigen Wohn- und Essbereich schafft den perfekten Mittelpunkt für das Familienleben.

Das Herzstück: Der Garten & die 75 m² Terrasse Über drei Terrassentüren gelangen Sie auf die spektakuläre, 75 m² große Designer-Terrasse (teilweise vom Balkon überdacht). Der absolut private und blickdicht eingewachsene Garten wurde von einem Landschaftsarchitekten entworfen. Das absolute Highlight ist der romantische Seerosenteich, eingebettet in sorgfältig gepflegte Sträucher, alten Baumbestand und englischen Rasen. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und Ruhe mit Blick auf das angrenzende Waldstück.

Privater Rückzugsort im Obergeschoss Das Obergeschoss beherbergt die großzügigen Schlafbereiche sowie zwei erst 2025 aufwendig sanierte Premium-Badezimmer. Das exklusive Master-Bad (mit edler Naturstein-Optik) ist als En-Suite-Lösung direkt mit dem Elternschlafzimmer verbunden. Von hier betreten Sie den 6 Meter langen, säulengeschmückten Balkon und genießen den unverbauten Blick in Ihren Blüten-Garten und die Baumkronen.

Enormes Potenzial im Untergeschoss Das Haus ist vollständig unterkellert. Große Lichtschächte (mit Sicherheitsverriegelung) sorgen für Tageslicht in den zwei großen Hobbyräumen. Ergänzt durch einen Hauswirtschaftsraum und die Haustechnik bietet diese Ebene ideales Ausbaupotenzial für ein großzügiges Home-Office, ein Atelier, einen Spa-Bereich oder ein Gästeappartement.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung & Sanierung (2025):

Heizung & Energie (Klasse B): Neue Hochleistungs-Gastherme (Bosch, Einbau 2025). Massives Poroton-Mauerwerk und hochwertiger Thermoputz sorgen für exzellente Wärmedämmung. Dachdämmung mit starker Glasfaserwolle.

Fenster & Sicherheit: Weiße Meranti-Holzfenster mit Sicherheitsglas (Stufe WK2). Alle Kellerfenster mit Sicherheitsverriegelung.

Sanitär: 3 vollumfänglich sanierte Badezimmer (2025) mit deckenhoher Fliesung, modernen Premium-Armaturen und luxuriösem Design (u.a. Freistehwanne, Naturstein-Optik).

Böden: Hochwertige Kombination aus Laminatholz, Vinyl und modernen Fliesenböden im gesamten Haus.

Außenbereich: 75 m² große, neu gepflasterte Süd-Terrasse. Grundstückszufahrt und großer Carport sind ebenfalls professionell gepflastert.

Zusatzbauten: Großzügiger, überdachter Fahrradschuppen und integrierter Geräteabstellraum (von außen zugänglich). Neue Zaunanlage und dichte Thuja-Hecken für maximale Privatsphäre.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Berlin-Lichtenrade: Das grüne Herz von Tempelhof-Schöneberg

Das Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen von Lichtenrade – direkt am Waldrand gelegen, wodurch Sie eine idyllische, fast ländliche Ruhe genießen.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten städtischen Infrastruktur:

Anbindung: Bushaltestellen sind nur 50 Meter entfernt. Die S-Bahn-Station Lichtenrade ist fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle und direkte Anbindung in die Berliner Innenstadt (z.B. Potsdamer Platz, Friedrichstraße). Die B96 sorgt für schnelle Wege mit dem PKW.

Reisen: Der Flughafen BER ist mit dem Auto oder der Bahn schnell erreichbar, das Grundstück liegt jedoch ideal positioniert, sodass keine Beeinträchtigung durch Fluglärm besteht.

Alltag & Familie: Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Apotheken, Supermärkte, Feinkost), renommierte Ärztezentren sowie hervorragende Kindergärten und Schulen (Grundschulen bis Gymnasien) befinden sich in direkter Nachbarschaft. Zahlreiche gehobene Restaurants und charmante Cafés runden das Angebot in Lichtenrade ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Rückansicht mit Balkon

Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer / Eltern



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Außenbereich / Terrasse

Exposé - Galerie



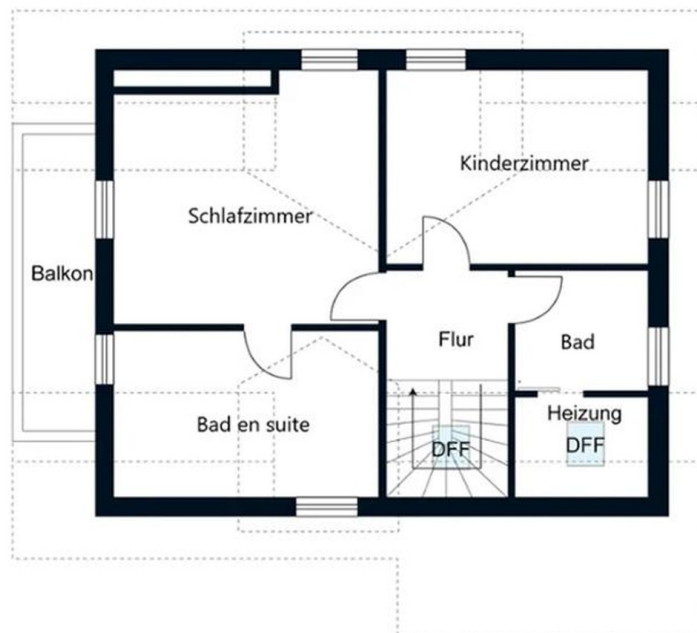
Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss: Erdgeschoss

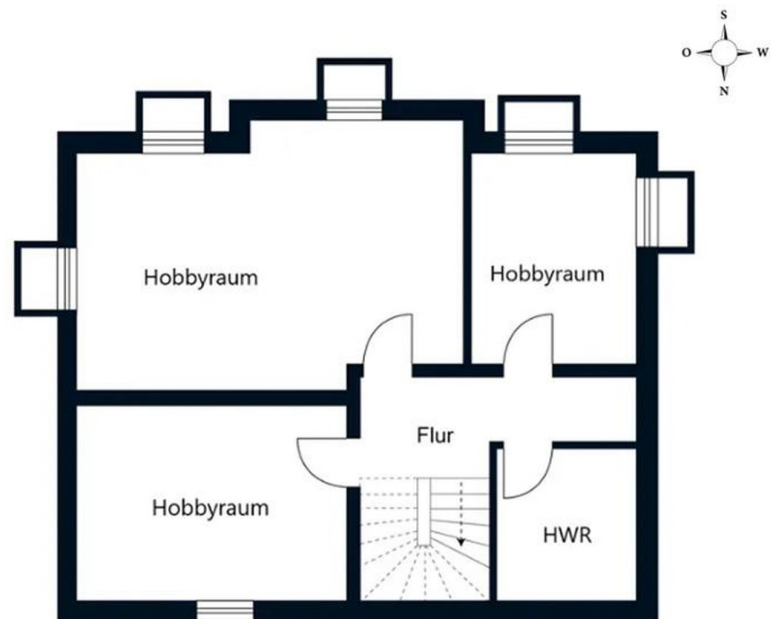
Erdgeschoss



Grundriss: Obergeschoss

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss: Kellergeschoss

Kellergeschoss