

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Schönes EFH mit Terrasse und großem Garten in Lankwitz



Objekt-Nr. OM-468950

Einfamilienhaus

Verkauf: **730.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Neumann
Mobil: 0151 47580563

12249 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	698,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	228,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein solides, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Keller, Tiefgarage, Terrasse und großem Garten in Berlin-Lankwitz.

Das 1937 erbaute Würfelhaus ist in einem guten, gepflegten Gesamtzustand, wurde fortlaufend instandgehalten und teilweise modernisiert. Auch die Fassade ist nach einer Sanierung 2017 in einem guten Zustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 140 m², verteilt auf 4 Zimmer im EG und OG sowie zusätzliche Nutzflächen (ca. 88 m²) im Dachgeschoss und im Keller. Das Grundstück hat eine Größe von 698 m².

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses erreichen Sie vom geschützten Eingangsbereich die Diele, von der Sie durch eine breite Falttür in das große Wohnzimmer (ca. 40 m²), die Küche und das Gäste-WC gelangen. Die großen Wohnzimmerfenster sind sowohl nach Osten als auch nach Süden ausgerichtet, sorgen für viel Licht und ermöglichen den freien Blick in den angrenzenden Garten. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem die Küche und das Gäste WC. Die gut erhaltene, geräumige Küche hat einen gemütlichen Essplatz am Fenster und ist mit Einbaumöbeln sowie funktionsfähigen Elektrogeräten (Herd, Spüler, Kühlschrank etc.) ausgestattet. Das Wohnzimmer hat Parkettboden, die Küche und das Bad sind gefliest. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden oder Fenstergittern (Gäste-WC) gesichert. Von der Diele im Erdgeschoss gelangt man durch die hintere Eingangstür auf die ca. 30 m² große, teilüberdachte Terrasse. Das Obergeschoss erreichen Sie von der geräumigen Diele über eine Holzterrasse.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer sowie das Bad. Das Badezimmer wurde nach einer Strangsanierung im Jahre 2012 modernisiert und ist gefliest. Von einem Zimmer erreichen Sie den großen, nach Süden ausgerichteten Balkon. Im Balkonzimmer wurde Laminat, in den anderen Zimmern und im Flur Teppichboden verlegt, 2 Zimmer und das Bad sind mit Rollläden ausgestattet.

Dachgeschoss:

Von der Diele im OG erreichen Sie über eine stabile, ebenfalls mit Teppichboden belegte Holzterrasse das beheizte Dachgeschoss mit zusätzlichen Nutzflächen z.B. für Gäste. Zwei Dachfenster sorgen für eine ansprechende Belichtung.

Keller:

Auch der Keller wurde aufwändig ausgebaut, und neben der Heizungsanlage befinden sich dort Räume für Haushaltsdienstleistungen, aber auch für Freizeit und Hobby. Im Heizungsraum ist Platz für eine Waschmaschine. Dort befinden sich eine zusätzliche Dusche und ein Waschbecken. Das Haus wird mit einer Ölheizung beheizt, der Brennwertkessel Marke Buderus wurde 1999 eingebaut. Der Warmwasserspeicher wurde 2014 erneuert. Der unterirdische Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 10.000 l befindet sich im Vorgarten.

Tiefgarage: Die Tiefgarage mit mechanischem Schwingtor und einer separat zu öffnenden Schluftpür kann über eine separate Grundstückseinfahrt befahren werden, außerdem ist der Zugang zur Tiefgarage über den Hauskeller möglich.

Ausstattung

Die Immobilie ist in einem guten Gesamtzustand und kann nach Abstimmung kurzfristig bezogen werden. Im Jahre 2004 wurden in fast allen Zimmern neue Kunststoff-Fenster eingebaut. Die Fußböden sind überwiegend mit Teppichboden, Parkett, Laminat und Fliesen belegt. Die Ölzentralheizung im Keller versorgt das gesamte Haus einschließlich Warmwasserbereitung. In einigen Räumen befinden sich gusseiserne Radiatoren aus dem Entstehungsjahr, die jedoch noch voll funktionsfähig sind.

Die Elektroanlage wurde fachtechnisch überprüft. Handlungsbedarf wird zur Anpassung an die aktuellen Standards empfohlen. Entsprechende Hinweise ergeben sich aus einem

Begehungsprotokoll vom Mai 2026, welches nachhaltigen Kaufinteressenten selbstverständlich zur Kenntnis gegeben wird.

Der vorliegende Energieausweis ermittelt für das EFH einen Endenergiebedarf von

286,8 kWh/(m²/a) und wird damit in Klasse H eingestuft. Zur Verbesserung der Energiebilanz wird die Anbringung eines Wärmedämm-Verbundsystems an allen Fassaden empfohlen. Hierzu gibt es zurzeit Fördermöglichkeiten durch die IBB und KfW.

Auch ist aufgrund der Dachkonstruktion (Walmdach) die Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage möglich.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Terrasse, großem Garten und viel Platz, ideal für Familien mit Kindern oder zum Leben und Arbeiten in grüner Umgebung.

Aufgrund des guten Gesamtzustandes kann das Haus kurzfristig bezogen werden.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist noch nicht voll ausgeschöpft, so dass nach Prüfung und Abstimmung mit der Baubehörde Erweiterungsmöglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Nutzflächen (z.B. Anbau eines Wintergartens) genehmigungsfähig sind.

Der Verkauf erfolgt von Privat an Privat, d.h. provisionsfrei.

Bei Interesse nehmen Sie schnell mit uns Kontakt auf. Alle Bilder im Exposé entsprechen dem tatsächlichen Zustand. Die Grundriss-Darstellungen im Exposé wurden mit einer eigenen Handykamera erstellt und dienen nur der ungefähren Orientierung, bis das Bauamt Akteneinsicht gewährt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass weitere Informationen und/oder Besichtigungstermine nur mit Bewerbern kommuniziert werden, die ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Vorname, vollständige Adresse, Telefonnummer und Email-Adresse) mitteilen.

Wir versichern ausdrücklich, dass Ihre Angaben streng vertraulich behandelt werden.

Lage

Lankwitz ist ein beliebter Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf und liegt im Südwesten von Berlin. Das Einfamilienhaus steht in einer ruhigen, gut ausgebauten Wohnstraße mit altem Baumbestand und guter Verkehrsanbindung an die B 101. Das Umfeld ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Vorgärten und gepflegten Außenanlagen. Hier lässt es sich gut leben.

Lankwitz ist gut an den ÖPNV angebunden. Fußläufig erreichen Sie die Bushaltestelle am Kamenzer Damm oder in ca. 140 m die Haltestelle der Linie 283 in der Preysingstraße.

Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe sind in 1,1 km Marienfelde oder in 2,4 km Lankwitz. Von hier erreichen Sie in wenigen Minuten den zentralen Umsteigebahnhof Südkreuz, und in nördliche Richtung sind Sie in 20 Minuten im Zentrum an der Friedrichstraße.

Durch die Anbindung an den ÖPNV sind die zahlreichen Naherholungsgebiete im Umland von Berlin schnell erreichbar. Gut ausgebaute Radwege machen Ausflüge in die südliche, teilweise ländliche Umgebung zu einem Erlebnis für die ganze Familie.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich fußläufig am Kamenzer Damm und nach kurzer Autofahrt in Alt-Mariendorf. Ein großer REWE-Markt in der Großbeerenstraße ist ebenfalls in Wohnortnähe.

Für die kleinen Kinder stehen mehrere KITAS im Umfeld zur Verfügung. Die KITA Lillebror im Marienpark bietet ein pädagogisches Konzept mit skandinavischem Profil an. Ebenfalls schnell erreichbar sind die KITAS in der Wedellstraße und in der Paul-Schneider-Straße.

Auch für die Schulkinder sind im näheren Wohnumfeld die Ludwig-Bechstein-Grundschule und verschiedene Oberschulen in der weiteren Umgebung vorhanden.

Zur Freizeitgestaltung ist fußläufig der Gemeindepark Lankwitz oder der Stadtpark an der Emmichstraße erreichbar. Hier finden Sie schöne Spielplätze, aber auch Ruhe und Erholung unter alten, schattenspendenden Bäumen.

Das Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist in Lankwitz vielfältig für Groß und Klein. Für Sportbegeisterte gibt es im nahen Preußenpark am Kamenzer Damm Hallen- und Außenplätze für Tennis; besonders im Winter erfreuen sich Squash und Badminton, aber auch Tischtennis und Kegeln großer Beliebtheit. Auch die neuen Trendsportarten wie Bouldern, Paddeltennis und Pickleball haben sich in Lankwitz etabliert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	286,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Separate Zufahrt zur Garage

Exposé - Galerie



Gesamtansicht mit Terrasse



Ansicht Südfassade mit Hecke

Exposé - Galerie



Bepflanzung im Vorgarten



Überdachter Hauseingang

Exposé - Galerie



Diele im Eingang



geräumige Küche mit Essplatz

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Elektrogeräten



Wohnzimmer mit Parkett

Exposé - Galerie



viel Platz im Wohnzimmer



großes Fenster nach Süden



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Durchgang zur Terrasse



große, teilüberdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Treppenaufgang ins OG



Diele im OG

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG



Zimmer im OG

Exposé - Galerie



Balkonzimmer mit Laminat OG



großer Balkon nach Süden

Exposé - Galerie



Zimmer im OG



Treppenaufgang zum DG

Exposé - Galerie



Holztreppe mit Teppichboden



Nutzfläche im DG

Exposé - Galerie



Zugangstreppe zum KG



Hobbyraum im KG

Exposé - Galerie



viel Stauraum im KG



Dusche und Waschbecken im KG

Exposé - Galerie



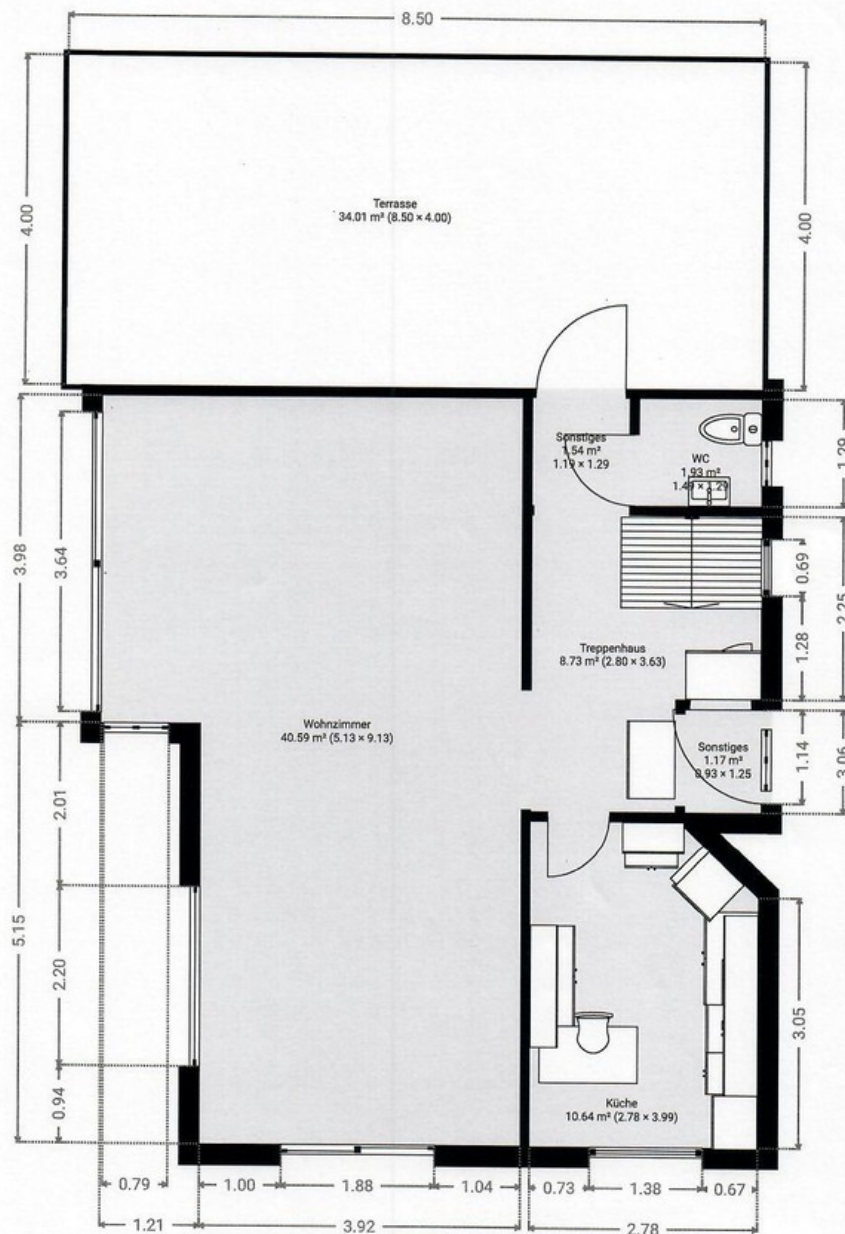
Heizkessel Buderus von 1999



Tiefgarage mit mech.Schwingtür

Exposé - Grundrisse

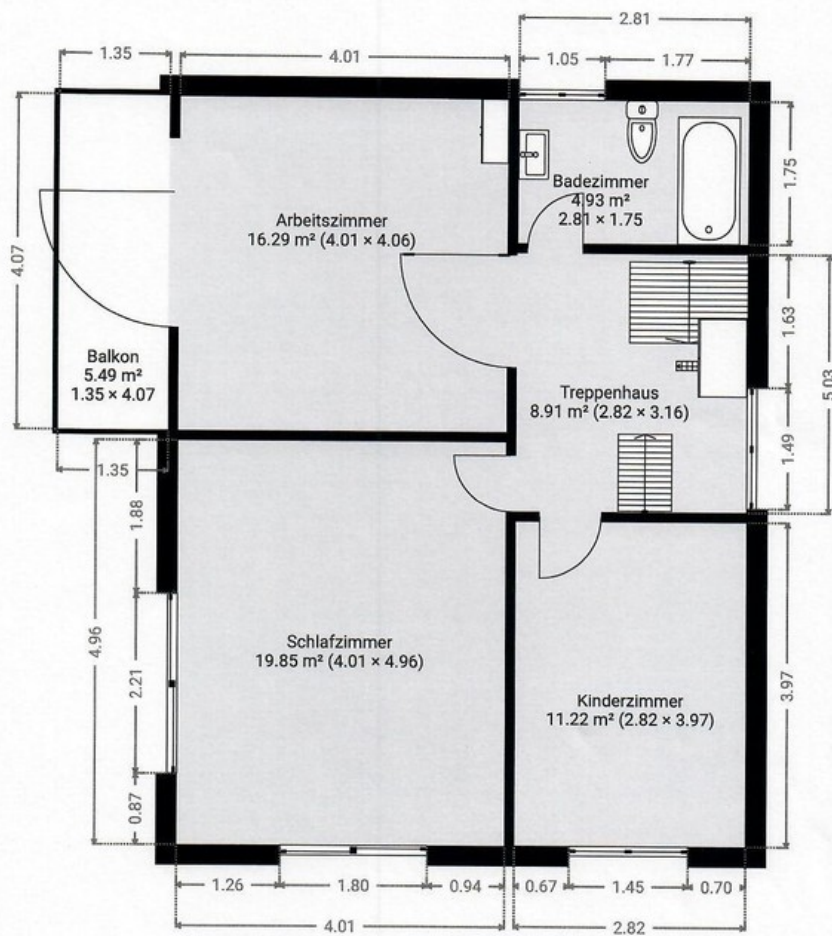
Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

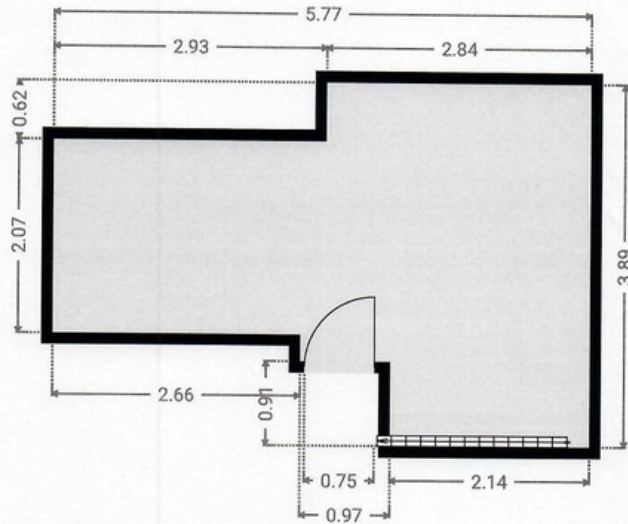
Obergeschoss



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

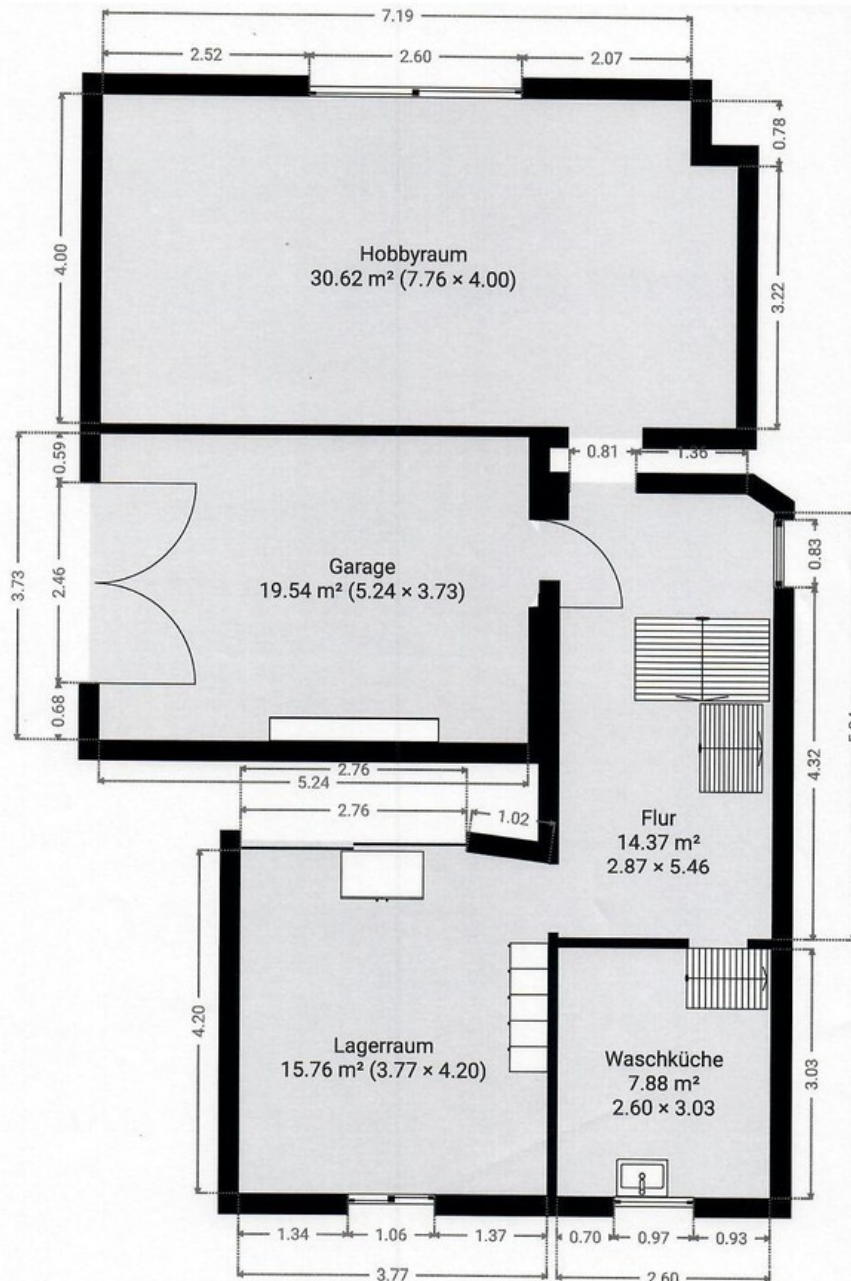
Dachgeschoss



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Grundriss KG