

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Repräsentative Beletage in klassischer Stadtvilla  
PROVISIONSFREI ! (weitere Wohnungen vorhanden)**



Objekt-Nr. **OM-473873**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus-Jürgen Schubert  
Mobil: 0171 2120182

12205 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HINWEIS: Wir haben noch weitere Wohnungen (mit anderen Grundrissen, von 60 bis 300 m<sup>2</sup>) in der Villa zum Verkauf - einfach anfragen!

Wohnen auf 113 m<sup>2</sup> in klassischer Stadtvilla

In einer repräsentativen Stadtvilla im begehrten Berliner Ortsteil Lichterfelde West befindet sich diese außergewöhnliche Beletage-Wohnung.

Mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche, beeindruckenden Raumdimensionen und hochwertigem Fischgrätparkett entsteht hier ein Wohngefühl, das eher an eine klassische Beletage als an eine Eigentumswohnung erinnert.

Großzügigkeit in Perfektion

Bereits beim Betreten wird die architektonische Qualität spürbar:

- Wohnzimmer ca. 45 m<sup>2</sup>
- Wohnküche/Esszimmer ca. 26 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 18 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 13 m<sup>2</sup>
- Bad mit großer Dusche (optional + Badewanne)
- Gäste-WC
- Gartenanteil mit alleiniger Nutzung (optional möglich)

Die Raumhöhen von über 3,50 m, die klaren Proportionen und das hochwertige Fischgrätparkett unterstreichen den klassischen Villen-Charakter.

Die Wohnung wird hochwertig modernisiert, befindet sich in der finalen Ausbauphase und verbindet historische Substanz mit zeitgemäßem Komfort.

## Ausstattung

Wände und Decken

- In allen Räumen sind die Wände und Decken hochwertig gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen
- In der Dusche, sowie in WC- und Waschbeckenbereichen sind die Wände gefliest
- In den meisten Räumen befinden sich umlaufende Stuckprofile

Fußböden und Beläge

- Im Bad ist der Boden gefliest
- In den anderen Räumen ist hochwertiges Parkett verlegt

Fenster und Fenstertüren

- In allen Räumen wurden neue Holzfenster in der Farbe weiß eingebaut
- Neue Beschläge an allen Fenstern und Fenstertüren
- Neue Innenfensterbänke aus Holz in weiß

Türen

- Originale Altbautüren, profiliert und weiß gestrichen

- Neue Beschläge an allen Türen

#### Elektroinstallation

- Photovoltaikanlage auf dem Dach

- Komplett neue Elektroinstallation

- Neue Schalter, Steckdosen und Rahmen von Gira

- Gegensprechanlage mit Videoaußen- und innenstation

#### Sanitärobjekte

- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen in allen Bädern

- Komplett neue Wasser-/Abwasserinstallation

#### Heizung

- Fußbodenheizung

- Neue Brennwert-Gasanlage

- Komplett neue Heizungsinstallation

- Zentrale Warmwasserversorgung

#### Garage oder Stellplatz

- Optional möglich

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Das Umfeld der Villa in Berlin Lichterfelde-West ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, Grünflächen und einigen Geschäften und Restaurants. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Supermärkte, die den Bewohnern eine bequeme Einkaufsmöglichkeit bieten. Auch kleine Cafés und Bäckereien sind in der Umgebung vorhanden, in denen man gemütlich einen

Kaffee trinken oder frische Backwaren genießen kann. In unmittelbarer Nähe (ca. 1,5 km Entfernung) befinden sich sowohl Grundschulen als auch Gymnasien.

Lichterfelde ist bekannt für seine vielen Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Der Botanische Garten Berlin-Dahlem ist beispielsweise nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine beeindruckende Vielfalt an Pflanzen und Blumen. Auch der Teltowkanal, der sich durch die Gegend schlängelt, bietet eine schöne Kulisse für Spaziergänge oder Fahrradtouren.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, mit mehreren Bus- und S-Bahn-Haltestellen in der Nähe. So ist es einfach, in andere Teile der Stadt zu gelangen und die vielen Sehenswürdigkeiten Berlins zu erkunden.

Insgesamt ist das Umfeld eine angenehme Mischung aus Wohnen, Natur und Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Balkon Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Esszimmer Einrichtungsbeispiel



Gäste-WC Beispiel

# Exposé - Galerie



Badezimmer Beispiel

# Exposé - Grundrisse

