

Exposé

Villa in Berlin

**energetisch topsanierte Altbau-Villa, großes Grundstück
im Grünen, ideal für Wohnen u. Business**



Objekt-Nr. OM-293044

Villa

Verkauf: **1.890.000 €**

Mädewalder Weg
12621 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.056,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	335,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	351,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Um 1920 entstand die Villa im alten Ortskern Berlin Kaulsdorf.

Sie wurde 2009/2010 aufwendig und doch behutsam saniert. Die Immobilie steht auf einem 2056 m² großem und mit viel grün umgebenen Grundstück. Die 50 m lange Straßenfront ist mit einer schmiedeeisernen, verzinkten Zaunanlage eingefasst. Gegenüber befindet sich eine Parkanlage mit Freiflächen.

Der Garten wurde mit Buchshecken und einem Hainbuchenlaubengang sowie weiterer Bepflanzung weitläufig angelegt. Eine große Rasenfläche dominiert den Gartenmittelpunkt.

Die großzügige Terrasse, Garagenvorplatz und diverse Wege wurden mit Granitsteinpflaster ausgelegt.

Im Erdgeschoss, welches mit geöltem Eichen- Parkett ausgelegt ist, befindet sich eine große Küche mit Terrassenabgang sowie mit Platz für große Esszimmermöbel. Es gibt einen alten manuell bedienbaren Aufzug (ehemaliger Speiseauszug) ins Untergeschoss. Weiterhin steht hier ein Kaminofen. Der Übergang zum Wohnzimmer erfolgt durch eine Flügeltür. Die Decken zieren größtenteils Stuckelementen.

Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein Zimmer, welches als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann und Gäste WC/Duschbad und eine Bibliothek mit antiken Holzeinbauschränken. Die Fenster in der Bibliothek sind noch im Originalzustand erhalten und mit antiker farbiger Bleiverglasung verziert.

Über ein großzügiges Treppenhaus geht es in das Obergeschoss. Hier befinden sich 4 weitere Zimmer, welche teilweise durch Türen miteinander verbunden sind. Ein Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Die Wohnräume sind hier mit Holzdielen ausgelegt. Ebenfalls befindet sich hier das Masterbad.

Das Souterrain wurde zu Wohnzwecken umgebaut und verfügt über 3 Räume, welche als Fitnessraum, Hauswirtschaftsraum und Hobbyraum genutzt werden.

Die Heizzentrale befindet sich ebenfalls dort.

Auf dem Grundstück befindet eine große Doppelgarage mit angrenzender kleinen Werkstatt und großem und hohem Carport, alles unter einem Satteldach. Eine Gartentoilette wurde praktischerweise ebenfalls eingebaut. Auf dem Dach wurde 2021 eine großzügige Photovoltaik-Anlage errichtet.

Der Umbau des Garagenkomplexes in ein vollwertiges Wohnhaus oder Büro/Praxis ist möglich, da bereits die Anschlüsse für Heizung, Elektro, Frischwasser und Abwasser integriert sind. Ebenfalls ist für dieses Bauwerk eine eigene Hausnummer vorhanden und im Lageplan ausgewiesen. Ein großer Carport bietet Platz für ein Boot, Wohnmobil oder großen PKW.

Für angenehme Wärme und warmes Wasser sorgen die Pelletheizung, Kaminofen und Solarthermie. Sowie die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich des Souterrain sowie in allen Bädern.

Auf Grund der Räumlichkeiten erscheint das Haus auch als Praxis, Kanzlei, Büro o.ä. nutzbar. In der Vergangenheit wurde es auch schon als Arztpraxis genutzt.

Ausstattung

- komplett 2009/2010 saniert
- Energieeffizienz B
- Fassadendämmung (WDVS) in mineralischer Ausführung
- Fenster (Meranti) mit Mehrfachverriegelung einbruchshemmend
- überwiegend elektrische Rollläden im EG mit Funksteuerung
- angelegter und parkähnlich gestalteter Garten

- Garage mit vielfältiger Nutzung und Ausbaupotenzial
- wunderschöne Altbauetails
- Pelletheizung
- Photovoltaikanlage
- Solarthermie mit Röhrenkollektoren für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- Kaminofen für Scheitholz, wasserführend für Warmwasserbereitung
- Stuck, Dielen, Parkett, Flügeltüren
- Bibliothek mit antiken Einbauschränken
- Fußbodenheizung im Souterrain und Bädern
- Ausstattung mit vielen Sicherheitsmerkmalen
- Regenwassersammelzisterne
- Gartenbewässerungsanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Villa befindet sich im alten Ortsteil von Berlin-Kaulsdorf. Die Gegend ist geprägt durch ihren vorstädtischen Charakter und den vielen Einfamilienhäusern in grüner Umgebung.

Trotz der Nähe zum Berliner Stadtzentrum ist es hier eher ruhig und beschaulich.

In der unmittelbaren Nähe befinden sich kleine Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie, Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und verschiedene Krankenhäuser.

Der S-Bahnhof Berlin-Kaulsdorf ist fußläufig erreichbar. Hier verkehrt die S-Bahnlinie S5. Fast direkt vor der Haustür verkehren mehrere Buslinien und zu den Autobahnen sind es nur ca. 10 Minuten. Das Stadtzentrum ist über die B1/B5 meist schnell erreichbar.

In der Umgebung gibt es viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Mit dem Fahrrad kann man an der Wuhle entlang radeln oder durch die vielen schnell erreichbaren Wald- und Feldwege entlang von Seen durch das Naturschutzgebiet Berliner Balkon bis nach Köpenick, Müggelsee und Friedrichshagen gelangen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gartenblick

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche-Esszimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Balkonzimmer

Exposé - Galerie



Bibliothek



Bibliothek

Exposé - Galerie



Bibliothek



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

