

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Berlin

### Mehrgenerationen/Mehrfamilienhaus in Lichterfelde, Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-199256

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **999.990 €**

Mobil: 0151 72364569

12209 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	669,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	287,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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.

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, Kurfürsten Damm, 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

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Blick Straße zum Hauseingang



Hauseingang Gartenseite



Garten

# Exposé - Galerie



Wintergarten Gartenseite



Gartenseite

# Exposé - Galerie



Grillplatz



Treppe Eingang-KG/EG



Treppe Eingang-EG-OG

# Exposé - Galerie



Treppe Dachgeschoss



EG Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Küche



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



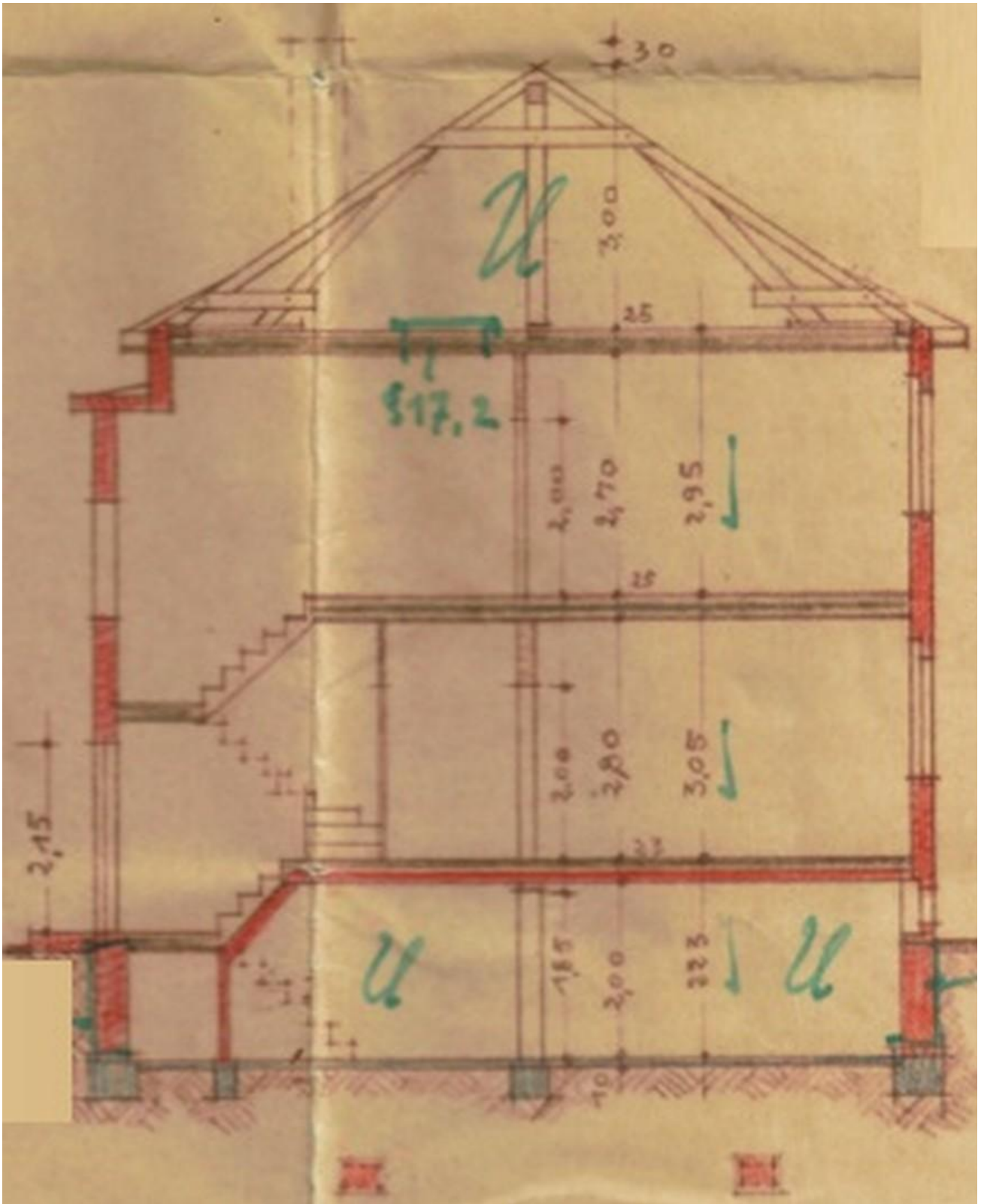
Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



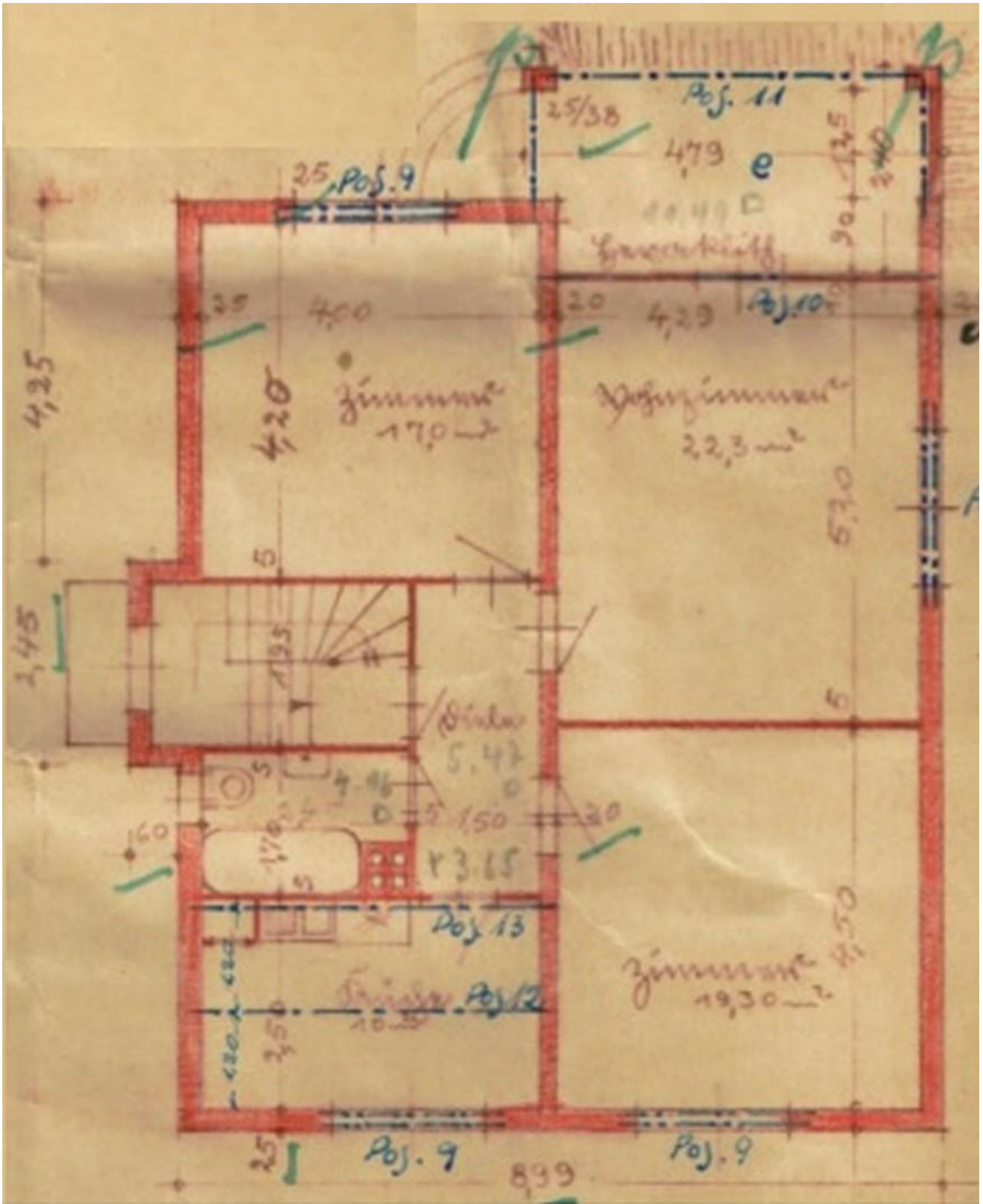
Partyraum

# Exposé - Grundrisse



Schnittansicht

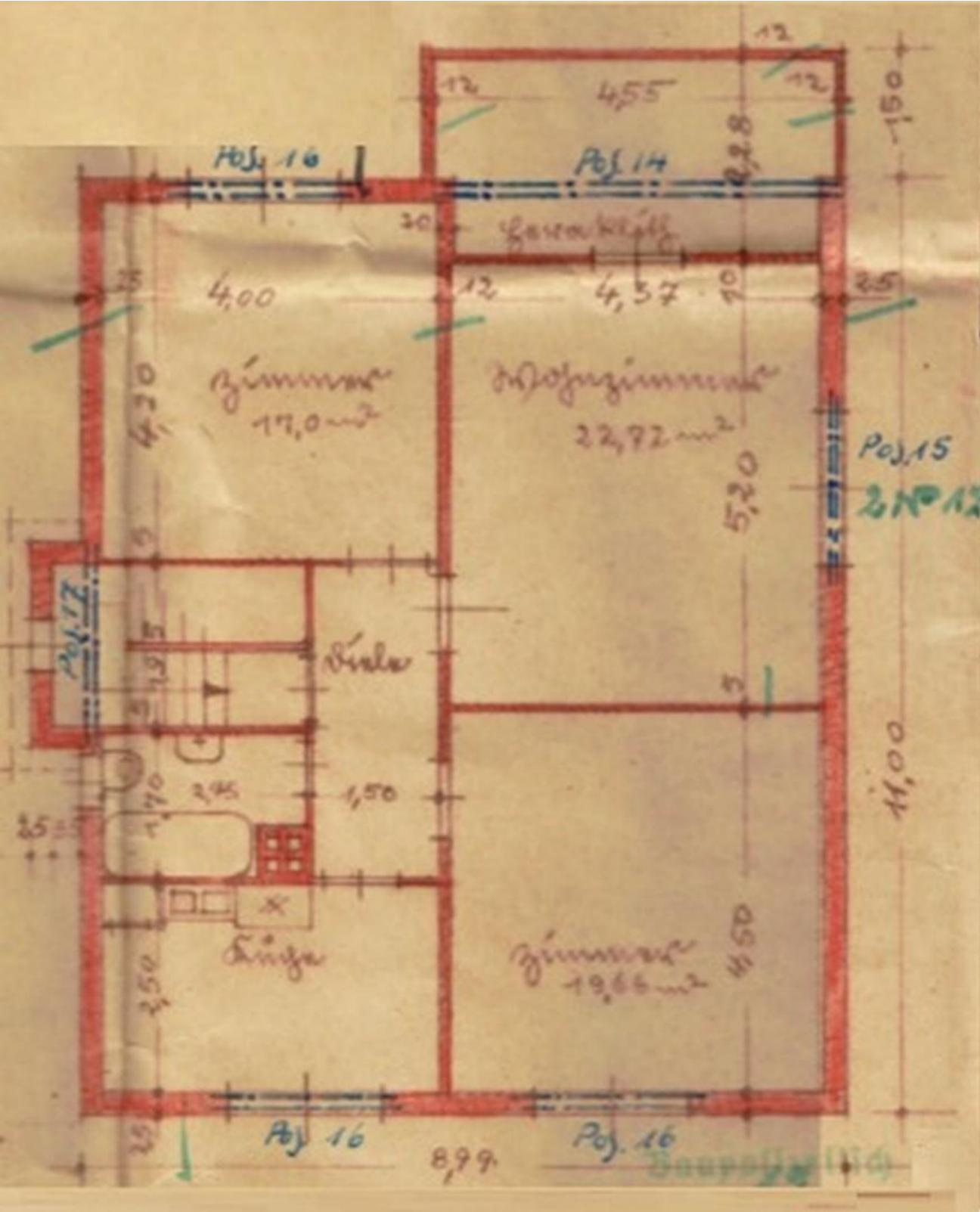
# Exposé - Grundrisse



EG

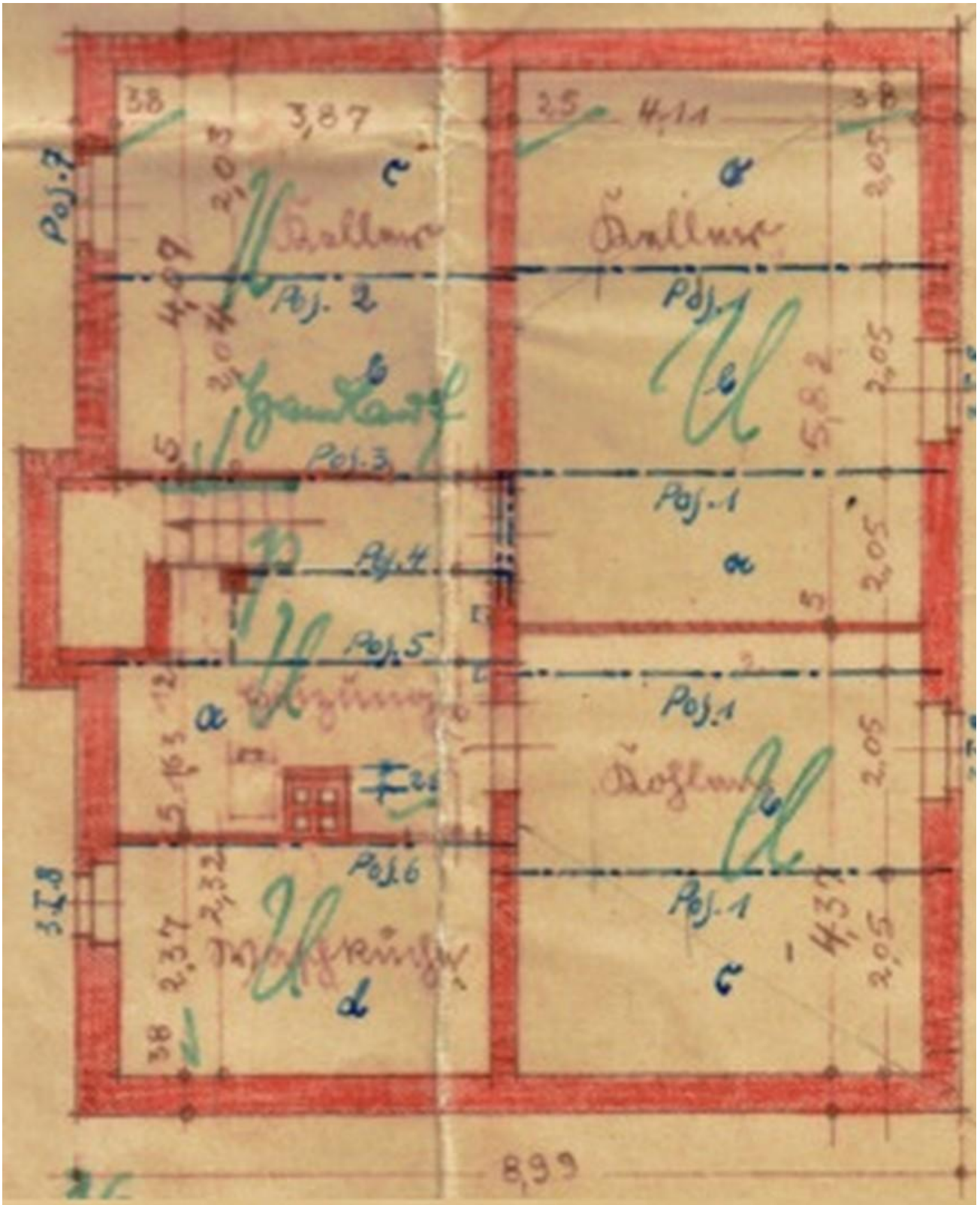


# Exposé - Grundrisse



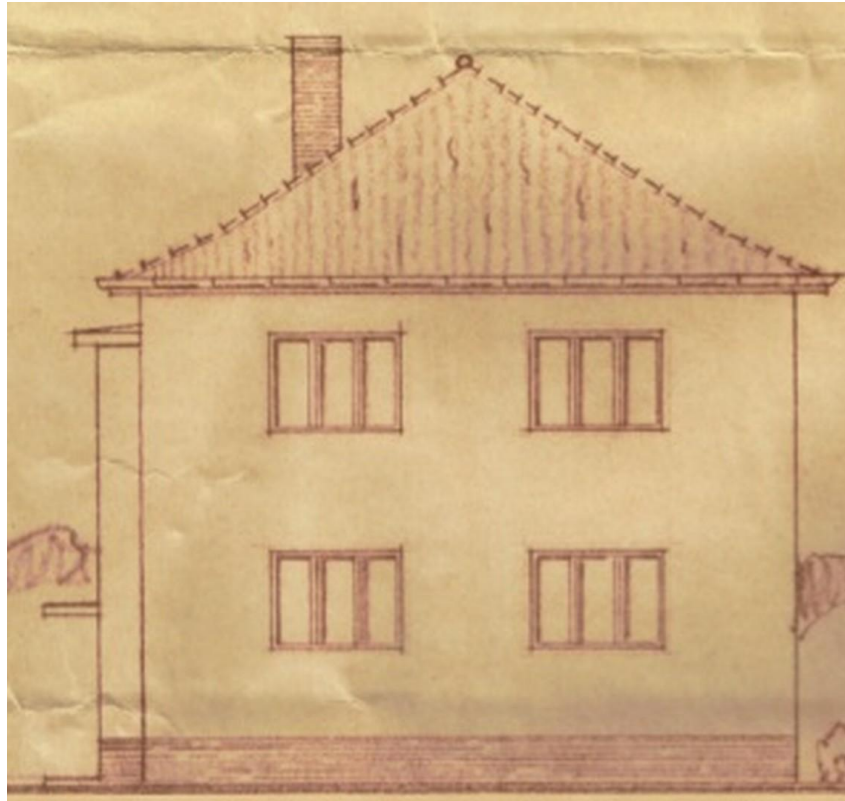
1.OG

# Exposé - Grundrisse

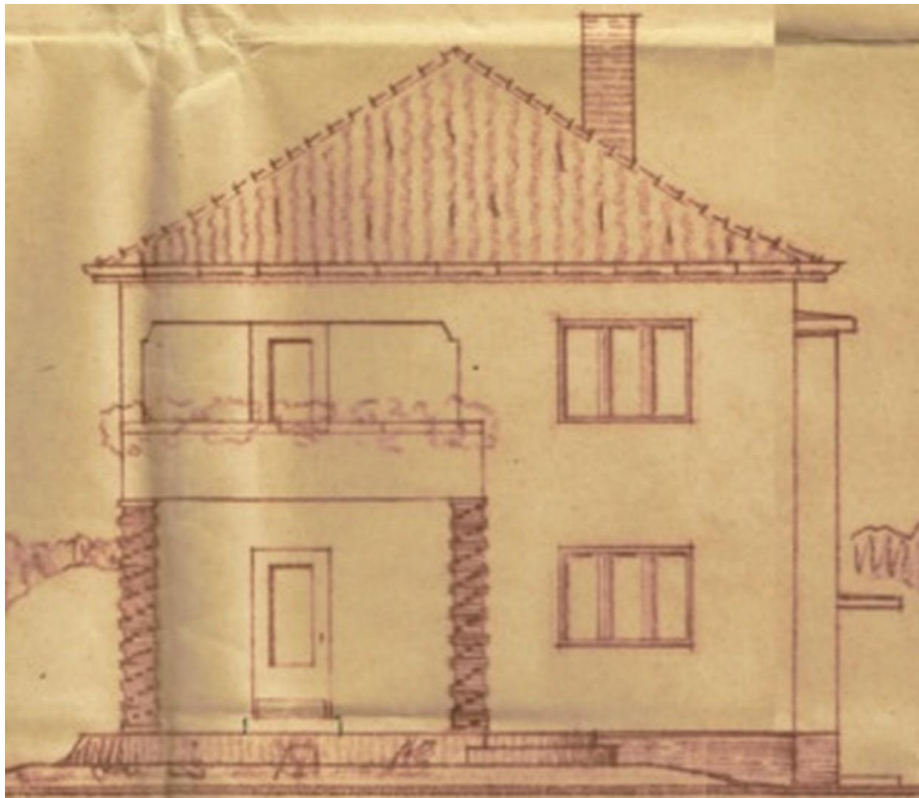


Keller

# Exposé - Grundrisse



Straßenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Anhänge

1.

# Das Immobilienangebot ohne Maklercourtage

Großes freistehendes Haus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem sonnigen ca. 669 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Lage. Das Haus Baujahr 1936, mit 7 Zimmern auf drei Etagen, Vollunterkellert, bietet viel Raum für eine schöne Wohnatmosphäre.

**Kaufpreis: 999.990 €, Sie zahlen keine zusätzliche Provision.**



**Kontakt Daten: Mobil: +49 151 64 44 38 42**

## 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.

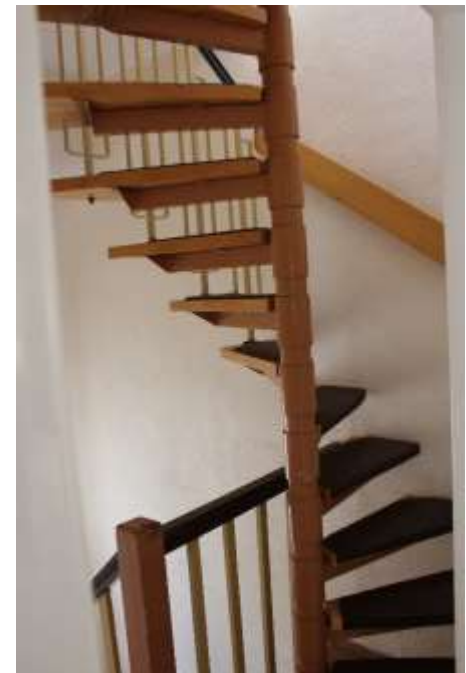
Das Ein- bis Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Mit der S-Bahn (S25) können Sie in kürzester Zeit von den S-Bahnhöfen Lichterfelde Süd oder Osdorfer Straße schnell und stressfrei zu den beliebten Einkaufszentrum in der Schloßstraße, Kurfürstendamm, Potsdamer Platz oder zur Friedrichstraße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

## Detailaufnahmen der Immobilie













PLZ Ort	12209 Berlin
Anzahl Etage	3

Baujahr	1936
Grundstückfläche	669 m <sup>2</sup>
Zustand	Standard
Erschließung	voll erschlossen

Wohnfläche	ca. 200,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 287,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 669 m <sup>2</sup>

Anzahl Zimmer	7
Anzahl Bäder	2
Anzahl Balkon	1
Anzahl Stellplatz	1 Überdacht, für zwei Autos
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	999.990 €
<b>Käuferprovision</b>	<b>0,00 €</b>

## Ausstattung

Ein-/Zweifamilienhaus mit 7 Zimmer

- ca. 200,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 669 m<sup>2</sup> 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.**

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

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

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

Dachgeschoss *	24,00 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------------	----------------------

Treppenhaus	6,00 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

Wohnfläche	200,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	287,05 m <sup>2</sup>

\* Höhe 2 m zu 100 %

\* Höhe 1-2 m zu 50 %

\* Höhe unter 1 m zu 25 %