

# Exposé

## Maisonette in Berlin

### Maisonette-Perle in Stadtvilla



Objekt-Nr. OM-290703

#### Maisonette

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Werkmeister  
Telefon: 0151 29113800

Ostpreussendamm 47a  
12207 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine Videobesichtigung der Wohnung können Sie auf meinem YouTube-Kanal sofort vornehmen:

<https://youtu.be/jdFDcEppGGw?si=wtF6q04xVttBNrsc>

(Bitte den Link kopieren und in Ihren Browser einsetzen.)

Willkommen in dieser exquisiten Maisonette-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines architektonischen Juwels, das an eine Jugendstil-Villa angebaut ist. Diese charmante Residenz bietet eine harmonische Verbindung von historischem Flair und modernem Komfort, eingebettet in einen malerischen Garten. Die Wohnung befindet sich im begehrten Ostpreußendamm in Berlin Lichterfelde und bietet somit eine erstklassige Lage mit guter Anbindung an die umliegenden Stadtviertel und alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens.

Das Herzstück dieser Wohnung bildet ihre durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen. Haus in Haus Charakter. Im großzügigen Untergeschoss befindet sich das Schlafzimmer, das eine behagliche Ruheoase bietet und an eine große Terrasse grenzt, die zum Entspannen im Freien einlädt. Ein Duschbad im UG komplettiert dieses niveauvolle Ambiente.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das viel Platz für Entspannung und geselliges Beisammensein bietet und durch einen großzügigen Balkon mit Blick in den Garten erweitert wird. Die Küche lädt zu kulinarischen Abenteuern ein, während ein Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet. Die Räumlichkeiten präsentieren sich durchweg mit großzügigen Fenstern, die ein Höchstmaß an natürlicher Helligkeit garantieren, und verleihen der Wohnung eine einladende Atmosphäre. Die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden unterstreicht den Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der separate Ein- bzw. Ausgang vom Wohnzimmer in den vorderliegenden Teil des Gartens, der ein nahtloses Indoor-Outdoor-Erlebnis ermöglicht und den Garten zu einer Erweiterung des Wohnraums macht. Der Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus bietet eine zusätzliche Möglichkeit die sonnigen Abendstunden auf der Terrasse, dem Rasen oder am Gartentisch zu entspannen.

Mit ihrem durchdachten Grundriss eignet sich diese Wohnung perfekt für Singles oder Paare, die ein stilvolles Zuhause mit Charakter suchen. Genießen Sie das Privileg eines architektonischen Meisterwerks, das den Geist des Jugendstils mit zeitgemäßem Wohnen verbindet.

Das Dach wurde im Jahr 2023 erneuert und entspricht den höchsten energetischen Standards, was zusätzliche Sicherheit und Energieeffizienz gewährleistet. Die Gasheizung wurde Dezember 2022 erneuert und entspricht dem aktuellen Standart.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und erfordert kaum Renovierungsarbeiten, sodass Sie direkt in Ihr neues Zuhause einziehen können.

## Ausstattung

- Balkon
- Terrasse
- Garten
- Terrasse im Garten Mitbenutzung
- Gäste WC
- Duschbad
- Küche
- Parkettboden
- 2 Etagen

**Fußboden:**

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Maisonette-Eigentumswohnung in der begehrten Adresse befindet sich in einem historisch bedeutsamen und gleichzeitig lebendigen Stadtteil Berlins.

Lichterfelde zeichnet sich durch seine ruhigen Straßen, seine grüne Umgebung und die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten aus.

Die Lage bietet eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen. In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die den Bedürfnissen von Familien gerecht werden. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es den Bewohnern, die pulsierende Innenstadt von Berlin schnell und bequem zu erreichen.

Gleichzeitig laden die weitläufigen Parks und Grünflächen in der Umgebung zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Adresse bietet somit eine erstklassige Wohnlage, die sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine exzellente Anbindung an die Vorzüge der Großstadt Berlin bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,88 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht Wohnung komplett

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

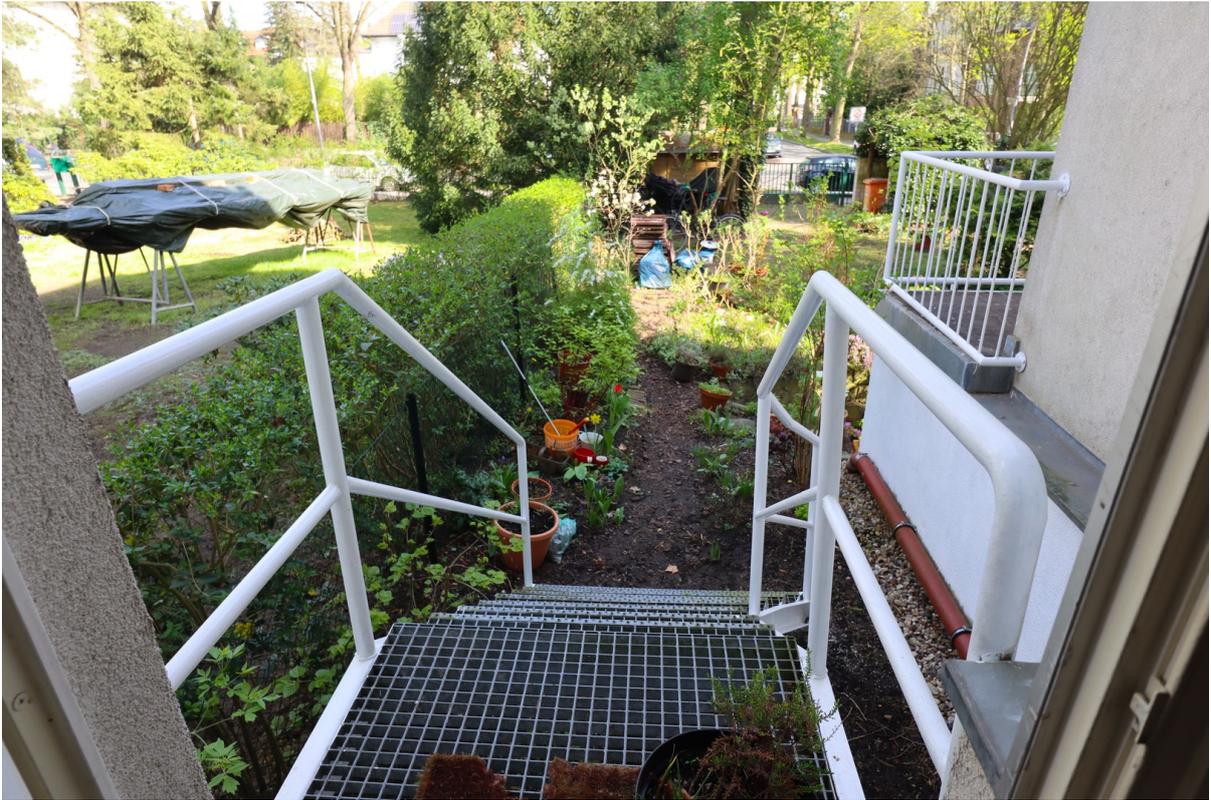


Blick auf Terrasse



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Zugang Garten von Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wendeltreppe Schlafzimmer UG



Schlafzimmer UG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Schlafzimmer UG

# Exposé - Galerie



Terrasse

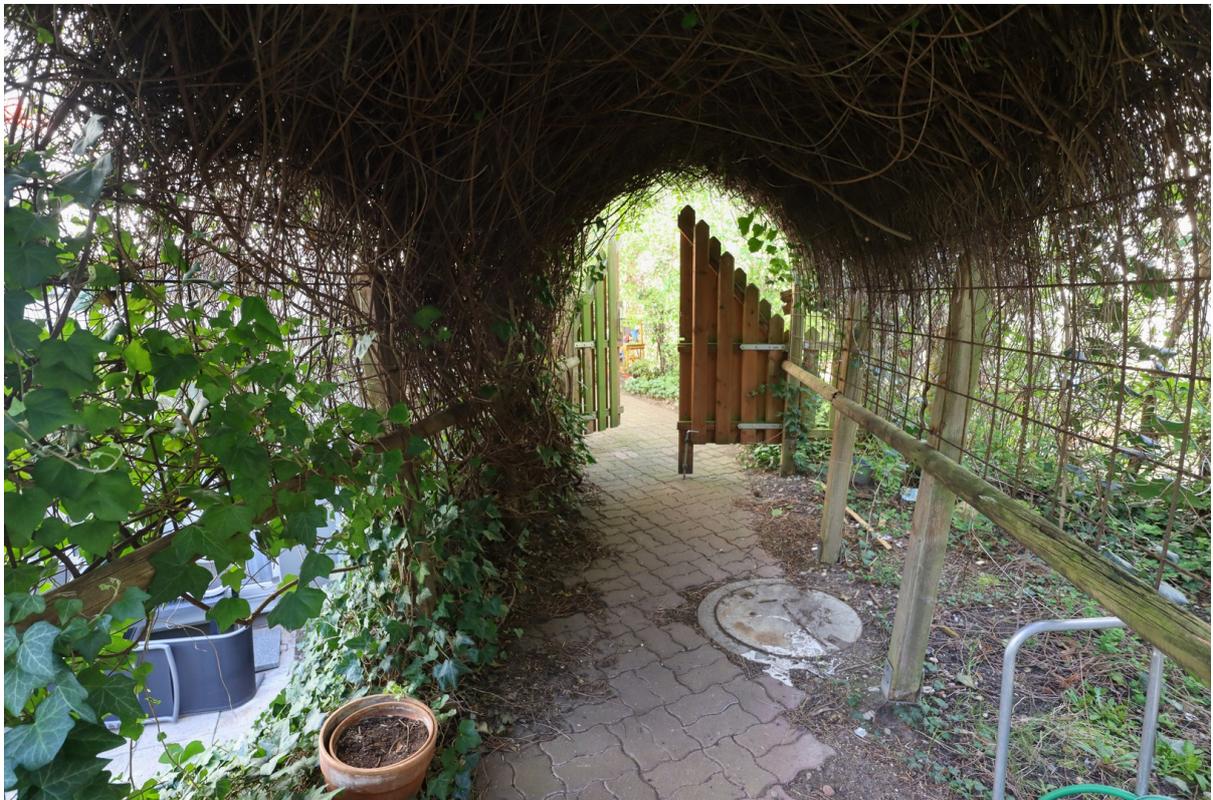


Bad UG

# Exposé - Galerie



Bad UG



Weg zum hinteren Garten

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsterrasse



Chillecke hinterer Garten

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Hinterer Garten

# Exposé - Galerie



Ansicht vorne



Garten vorne

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick Balkon

# Exposé - Galerie



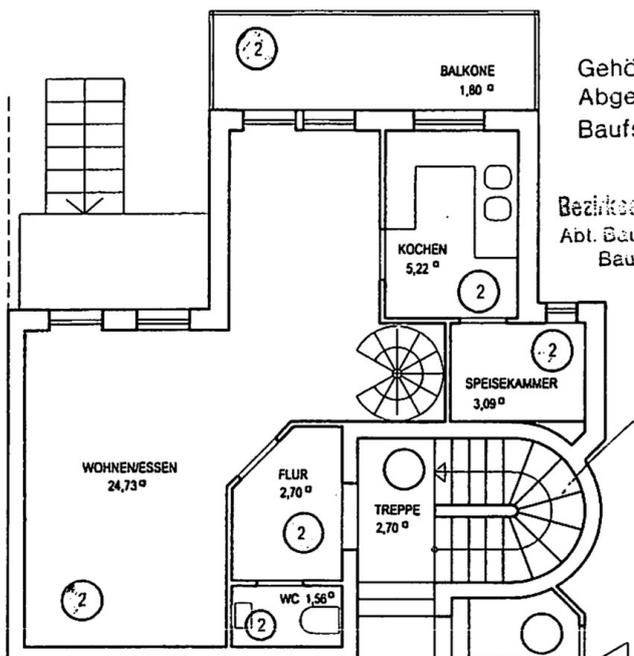
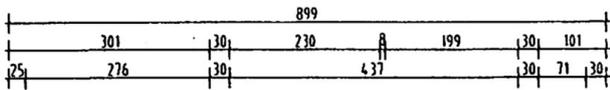
Ansicht Wgh beide Geschoss



# Exposé - Galerie



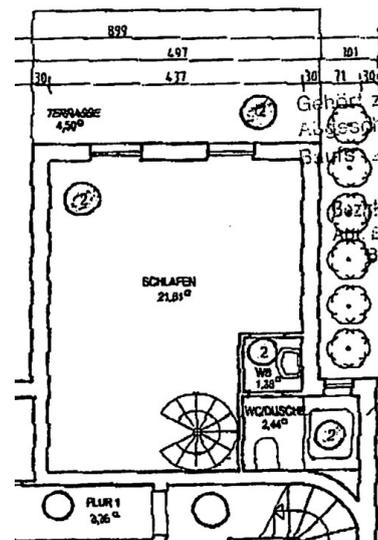
# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Grundriss

Fotokopie Anlage 1

STPREUSSENDAMM 47 a



Untergeschoss Grundriss