

# Exposé

## Villa in Berlin

**Herrschaftliche, sanierte Villa mit Einliegerwohnung,  
Nähe Dahlem, PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-294146

**Villa**

Verkauf: **5.999.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus-Jürgen Schubert  
Mobil: 0171 2120182

12205 Berlin  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	5	Badezimmer	5
Zimmer	21,00	Garagen	1
Wohnfläche	790,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus liegt in einer ruhigen Straße mit komplett umzäunten Grundstück in der Villenkolonie Lichterfelde-West, Nähe Dahlem.

Das komplette Haus wurde 2023/2024 umfassend renoviert. Die Bäder sind alle neu gefliest und modern eingerichtet.

Es wurde im gesamten Haus hochwertiges Parkett/Dielen und Fliesen verlegt sowie alle Fenster erneuert.

Über den Haupteingang gelangt man in die Hochparterre, in dem sich eine große Küche sowie ein großzügiges und helles Esszimmer & der Salon sowie das Wohnzimmer befinden. Von hier hat man Zugang zu dem großen Balkon und zum Garten. Ein schön ausgestattetes Gäste-WC mit Fenster befindet sich ebenfalls hier.

Im Obergeschoss-1 befindet sich ein sehr großes, helles Schlafzimmer mit Bad en-Suite. Im modernen Badezimmer befinden sich sowohl eine große Dusche als auch eine Badewanne.

Des Weiteren befinden sich im Obergeschoss zwei weitere Zimmer jeweils mit Bad en-suite mit Dusche.

Im Obergeschoss-2 befinden sich weitere 6 Räume, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Balkon. In einem Raum befinden sich darüber hinaus Anschlüsse für eine Küche/Hauswirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss ist ein großes Studio welches vielseitig nutzbar ist.

Im Gartengeschoss befindet sich eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung (ca. 2,45 m Raumhöhe!) mit eigenem, ebenerdigen Eingang sowie weitere Räume und ein Gäste-WC. Es besteht die Möglichkeit, einen innenliegenden Aufzug mit ebenerdigen Zugang einzubauen

## Ausstattung

Gartengeschoss:

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang, 3 Zimmer, Küche,

große Diele, Badezimmer mit Dusche

- 3 Zimmer, HWR, Gäste-WC, Diele, Zugang zum Garten, große überdachte Terrasse, Anschlüsse für weitere Küche oder Bad

Hochparterre:

- großzügige Diele, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Salon,

Wohnzimmer, großer Balkon, Zugang zum Garten

Obergeschoss-1:

- große Diele, 1 sehr großes Schlafzimmer mit Bad en-suite

(Dusche und Badewanne), 2 Kinderzimmer mit jeweils einem

Duschbad en-suite

Obergeschoss-2:

- 6 Räume, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Balkon

- Anschlüsse für weitere Küche, HWR oder Bad

Dachgeschoss:

- ein großes Studio, vielseitig nutzbar

- Anschlüsse für weitere Küche oder Bad

Außenbereich:

- große Garage

- zwei Außenstellplätze

- ca. 500m<sup>2</sup> großer Garten, von der Straße aus nicht einsehbar

- ca. 50m<sup>2</sup> große Terrasse, teilweise überdacht

- Blockhaus

- komplett umzäuntes Grundstück

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ausstattungsbeschreibung:

Grundriss

- Der Wohnungsgrundriss entspricht den Grundrissplänen

Wände und Decken

- In allen Räumen sind die Wände und Decken hochwertig

gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen

- In den Duschen sowie im WC- und Waschbeckenbereich sind

die Wände gefliest

- In vielen Räumen befinden sich umlaufende Stuckprofile  
Fußböden und Beläge
- In den Bädern, in den Gäste-WCs, in der Küche, im OG1-Raum-1 sowie in den Kellerräumen ist der Boden gefliest
- In allen anderen Räumen sind hochwertige Holzdielen bzw. Parkett verlegt
- In der Einliegerwohnung sind die Böden mit Holzdielen belegt, das Bad ist gefliest

## **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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Diele



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Salon



# Exposé - Galerie



Salon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1.OG-Zimmer



1.OG-Zimmer

# Exposé - Galerie



1.OG-Zimmer

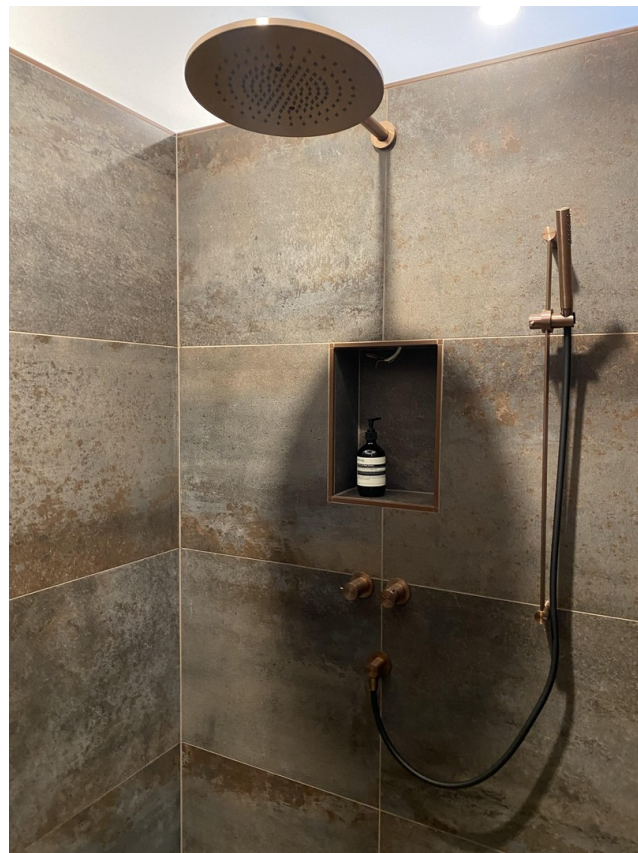


1.OG Masterbad

# Exposé - Galerie



1.OG Masterbad



1.OG Masterbad

# Exposé - Galerie



1.OG-Bad



2.OG-Bad

# Exposé - Galerie



2.OG-Bad



2.OG-Balkon



2.OG-Zimmer

# Exposé - Galerie



2.OG-Zimmer



2.OG-Zimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss-Studio



Einliegerwohnung



# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Gäste-WC



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Spielhaus



Stuck

# Exposé - Galerie

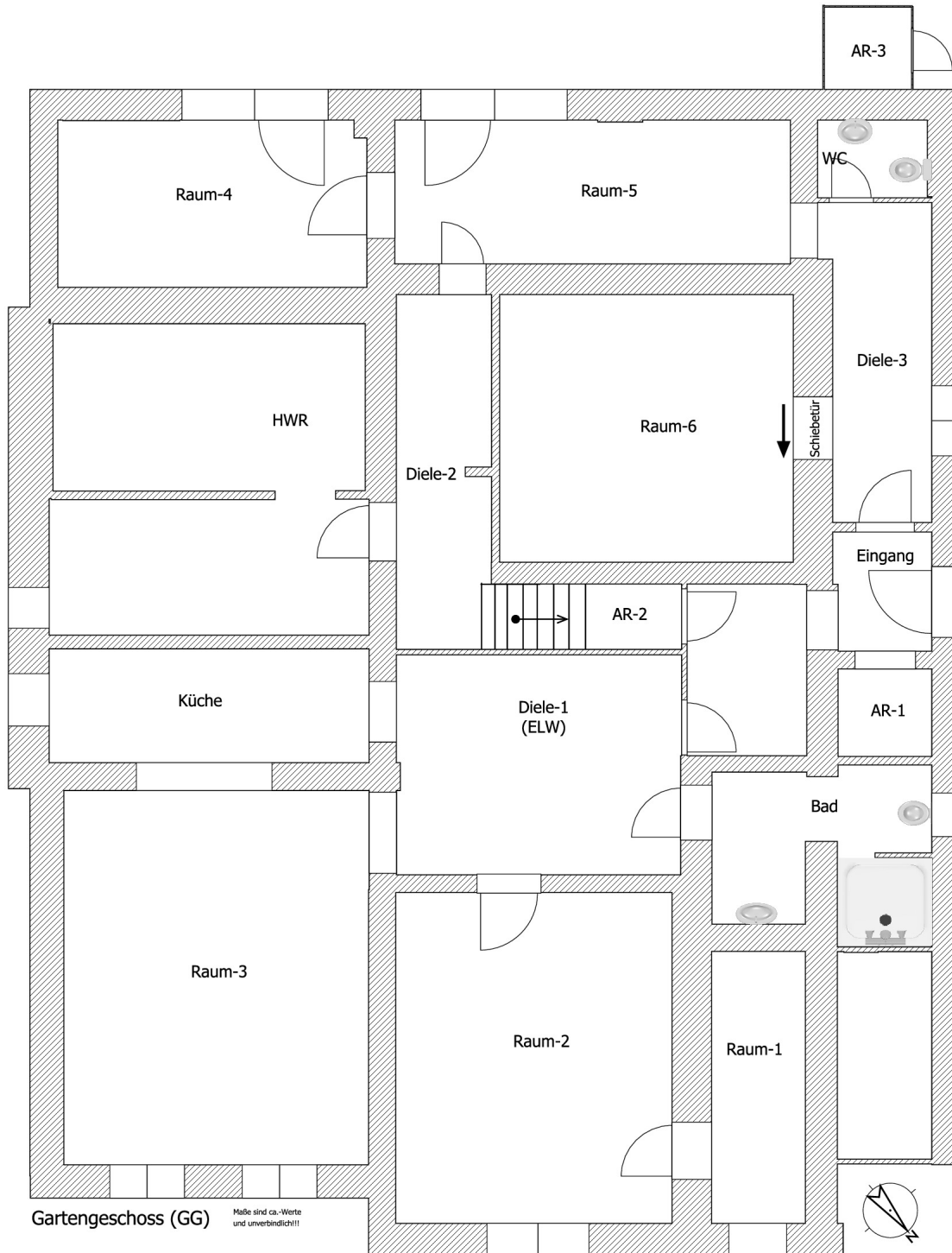


Stuck

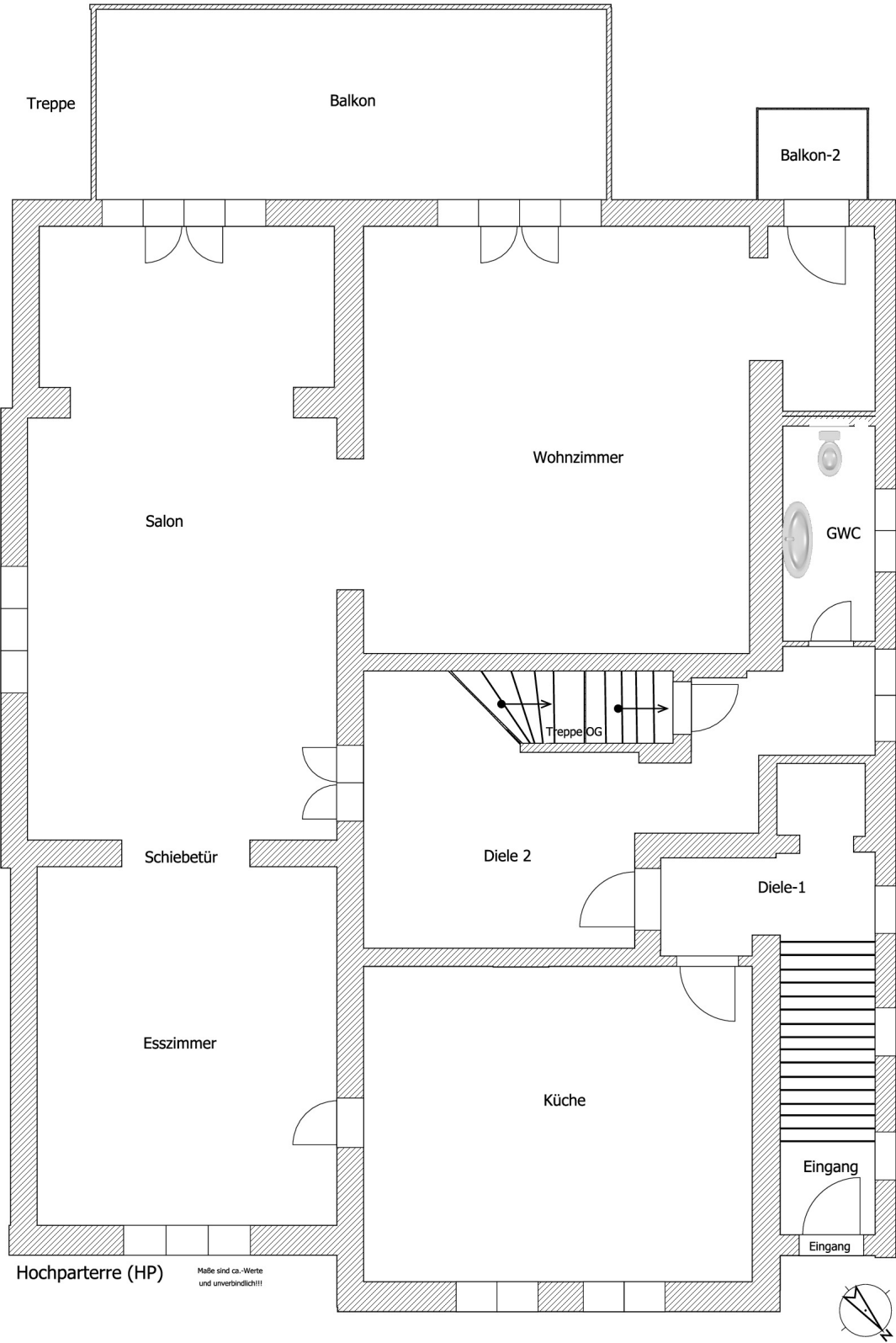
# Exposé - Grundrisse



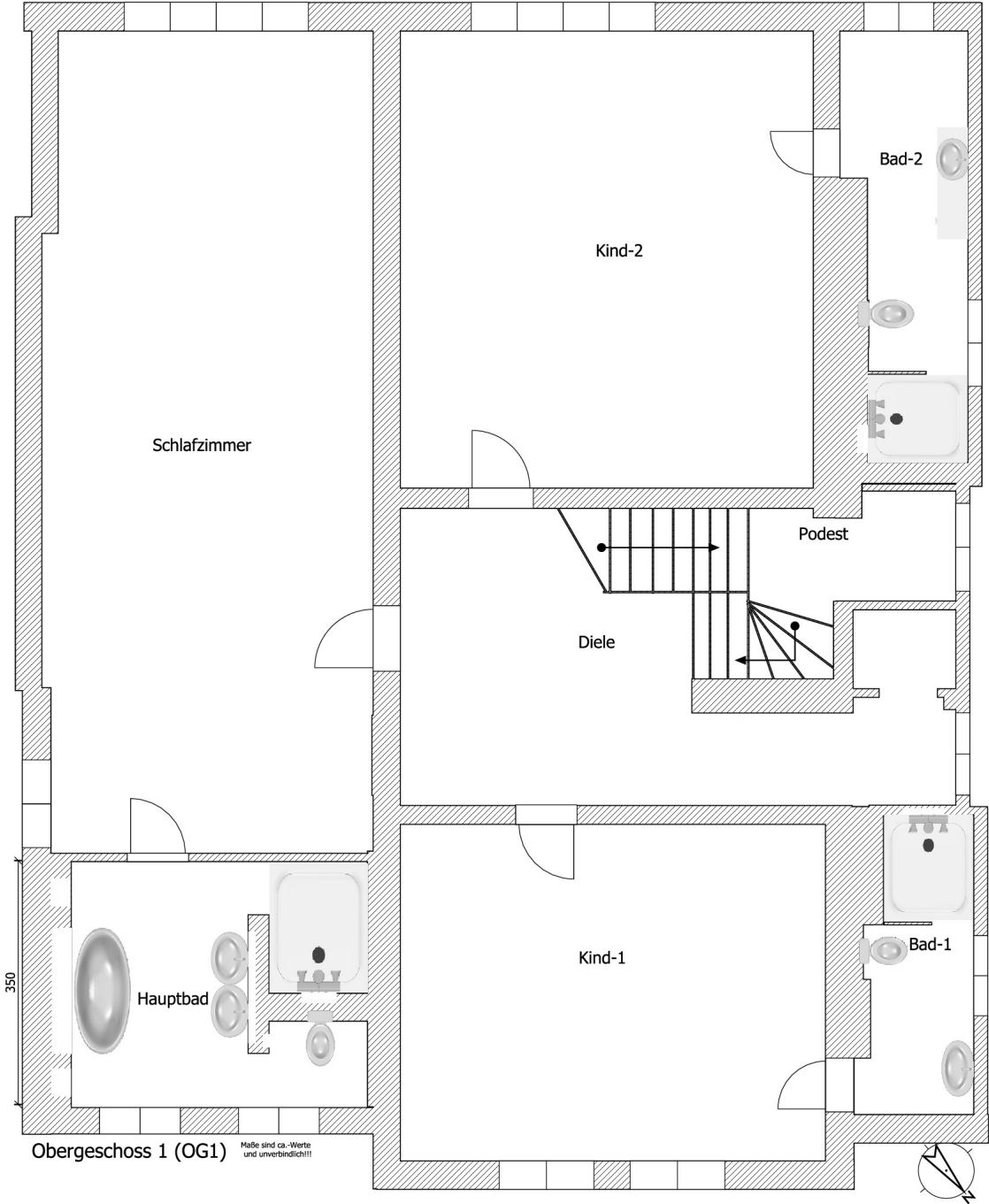
Überdachte Terrasse



# Exposé - Grundrisse

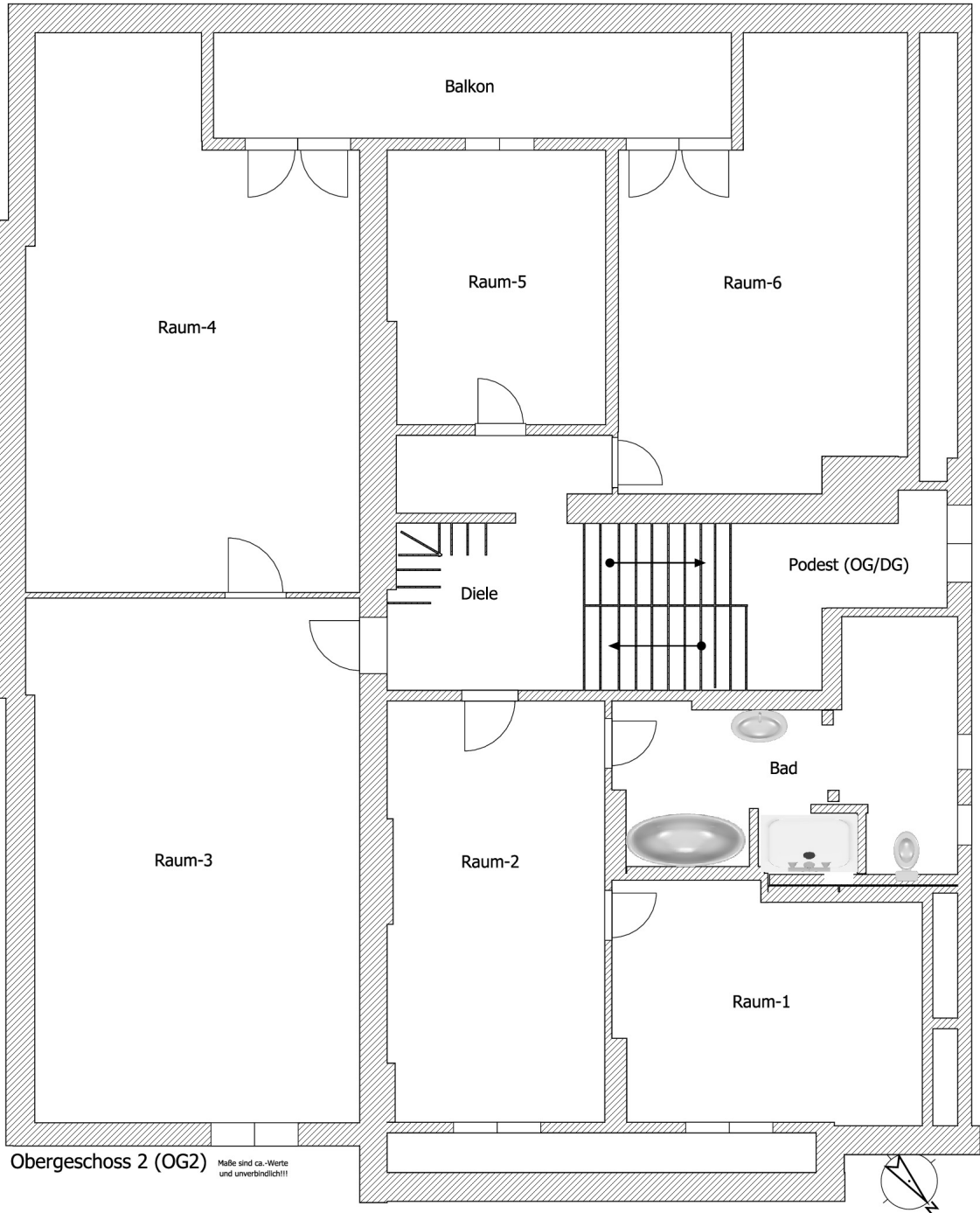


# Exposé - Grundrisse

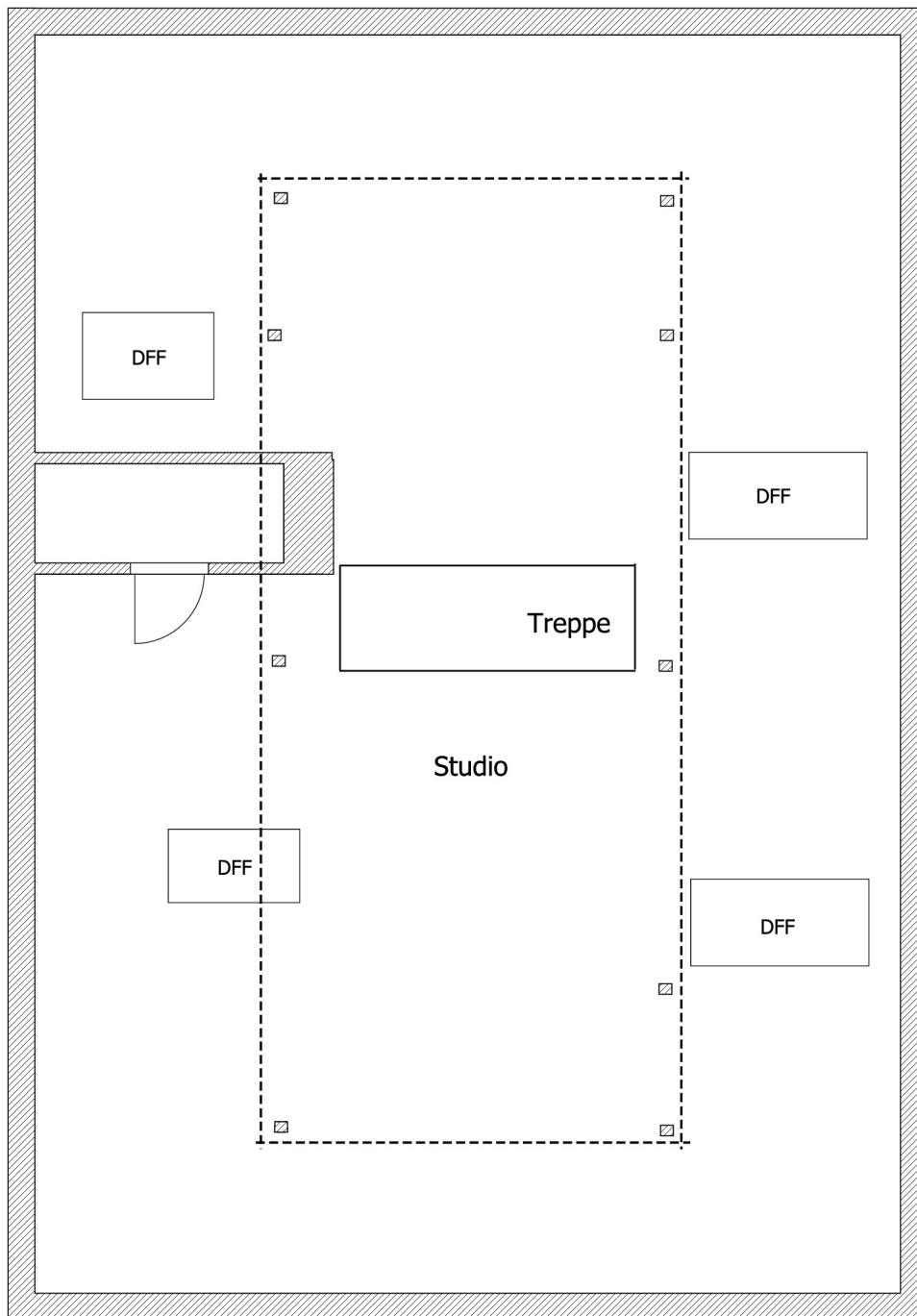




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss (DG)

Maße sind ca.-Werte  
und unverbindlich!!!

