

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

**Prov.frei : Kernsanierte DESIGN-VILLA in LICHTERFELDE
mit parkähnlichem Grundstück**



Objekt-Nr. OM-307814

Einfamilienhaus

Verkauf: **3.995.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. S

12207 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.737,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	395,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	216,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

DIREKT VOM EIGENTÜMER PROVISIONSFREI:

Freistehende, lichtdurchflutete moderne Design-Villa auf 1.737 m² großem, parkähnlichem Grundstück mit bodentiefen Fenstern, ca. 3,60 m Deckenhöhe, Sauna, Kamin, Philippe-Starck-Armaturen und mehreren Terrassen

HIGHLIGHTS :

- Hochmoderne Design-Villa, erbaut im Jahr 1922 mit solider Bausubstanz und zweischaligem Mauerwerk mit Obergeschoss, Dachgeschoss, Untergeschoss und mehr rund 130 m² großer, schwebender Außenterrasse
- Alter Baumbestand auf parkähnlichem Grundstück
- Wohnfläche von 395 m² sowie weitere 216 m² Nutzflächen, insgesamt 611 m²
- Master-Bedroom mit Ankleidezimmer , Außenterrasse vor dem Schlafzimmer, Sauna- und Wellnessbereich mit Regendusche, WC, Bidet und freistehender, ovaler Design-Badewanne
- elektrische Jalousien, KAT 7 Verkabelungen, SAT Anlage mit Doppel LND
- Eingangstür, die sich per Fingerprint-Erkennung öffnet
- Vollständige Kernsanierung und Innenausbau im Jahr 2016, vollständiger Ausbau des Dachgeschosses, Erneuerung historischer Hölzer, Komplettsanierung des Kellers mit Abdichtung zum Grund, Perimeterdämmung und komplette Fassadendämmung, Einbau einer neuen Vaillant-Gastherme
- Terrassensanierung 2023
- Parkett im ganzen Haus, ausgenommen Kellergeschoss
- Design-Saunaeinbau auf Maß mit tropischen Hölzern und Mood-Lights 2024
- Hochwertige neue Küchengeräte (Mikrowelle/Backofen/Grill/Heizschublade) 2024
- Offener Design-Kamin im Erdgeschoss
- Teilweise Fußbodenheizung und Klimaanlage im Dachgeschoss
- DAITEM® Alarmanlage mit Innenüberwachung und Außenüberwachung

Videoüberwachung des Grundstücks

- Heimkino mit großer Leinwand und EPSON® Beamer
- Soundsystem von Bowers & Wilkins
- Übergroßer XXL-Grill im Garten
- Villa ist unterkellert mit viel Stauraum
- Gardena® Gartenbewässerungsanlage sowie Gartenbeleuchtung
- Mähroboter
- Elektrisches Einfahrtstor und bis zu vier Stellplätze auf dem Grundstück

Ausstattung

AUSSENBEREICH UND GARTEN

Das historische Ursprungsgebäude wurde 1922 auf einem großen Grundstück von fast 1700 m² errichtet. Markant und besonders hervorzuheben ist der gewachsene, alte Baumbestand,

der das Grundstück neben weiteren moderneren Bepflanzungen aus der Zeit der Kernsanierung einfriedet und nach allen Seiten hin abschirmt.

Auf der zuletzt 2023 sanierten Außenterrasse, die sich in asymmetrischer und schwebender Baukonstruktion vor Essbereich und Küche befindet und sich über eine Fläche von ca. 130 m² auf zwei verschiedenen Ebenen erschreckt, hat man einen spektakulären Ausblick in den Garten mit weiterer bodenebener Terrasse und Springbrunnen, sowohl tagsüber als auch nachts. Hier laden ein teilweise überdachter außen Essbereich sowie Lounge-Ecken mit Sofas und Außenliegemöbeln zum essen, sonnen und relaxen ein.

Von der freischwebenden Terrasse erreicht man über zwei Treppen die Gartenebene mit unterschiedlichen Rasenflächen, einer weiteren bodenebenen Terrasse, dem Springbrunnen und dem XXL-Außengrill.

Zugang zu Liegenschaft erhalten Sie über ein 3 m breites, elektrisch betriebenes Einfahrtstor, hinter welchem sich vier, gepflasterte Außenstellplätze anschließen und das gesicherte abstellen der Pkw der Eigentümer und Besucher gewährleisten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer ohne Makler und provisionsfrei.

Lage

Die Umgebung der Liegenschaft im historisch gewachsenen Villenquartier Lichterfelde ist heute noch gekennzeichnet durch herrschaftliche Villen aus der Gründerzeit und den zwanziger Jahren mit großen Gärten, aufgelockert durch dazwischen liegende Grünflächen und öffentliche Plätze, die Ausdruck einer gehobenen Wohnlage sind. In unmittelbarer Nachbarschaft und überwiegend fußläufig erreichbar finden sich Bushaltestellen, S-Bahn und Regiozughaltestellen, Kinderspielplätze, Bäckereien, Geschäfte des täglichen Lebensbedarfs, Supermärkte, Apotheken, Fitnessseinrichtungen, Tennisclubs, Kindergärten, Kitas, Grundschulen und Gymnasien. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen. In wenigen Minuten erreicht man per Bus oder Pkw die quirlige Schlossstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kino und Einkaufszentren. Per Regionalbahn oder S-Bahn erreicht man in weniger als 25 Minuten den Potsdamer Platz. Mit dem Pkw ist man in Handumdrehen auf dem Hindenburgdamm und erreicht nach weniger als 8 Minuten die Stadtautobahn an der Schlossstraße.

Zusammengefasst ist die Wohnlage exklusiv und grün, trotzdem aber zentral gelegen und gut verkehrsangebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bibliothek

Exposé - Galerie



TV Ecke



Lounge/ Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie

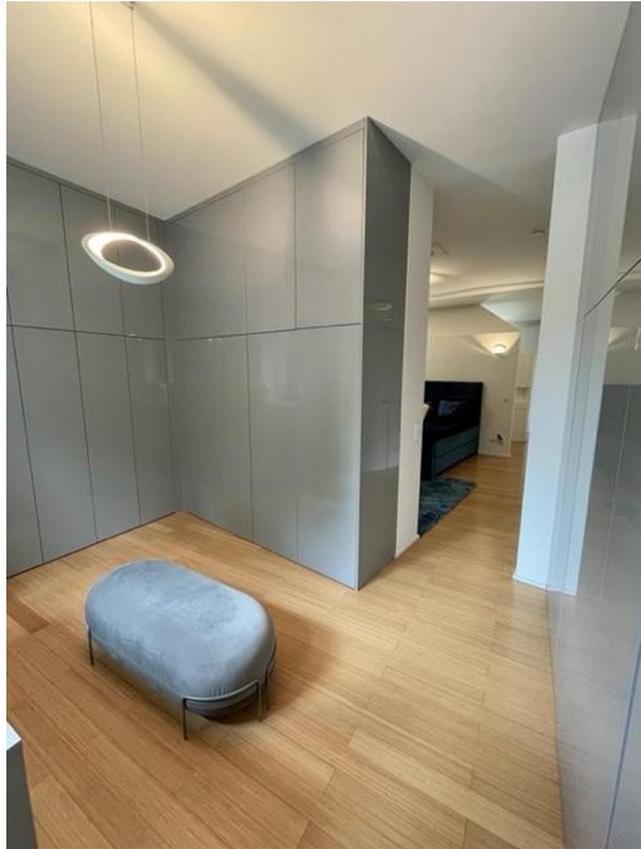


Master Bad



Beauty Bereich

Exposé - Galerie



Ankleide



Brunnen, XXL-Grill Terrasse

Exposé - Galerie



Große schwebende Außenterrasse



Blick Garten bei Nacht