

Exposé

Wohnung in Berlin

Herrschaftliche Villenetage incl. 2-Zimmer Souterrain- Wohnung in Lichterfelde



Objekt-Nr. OM-309366

Wohnung

Verkauf: **1.734.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Betge

12209 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1893 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 183,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 53,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Gas | Garagen | 1 |
| Hausgeld mtl. | 750 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die repräsentative und großzügige Villenetage beeindruckt mit wunderschönen Altbaudetails aus dem Jahre 1893. Die 183 qm Wohnetage im Hochparterre besticht als Baudenkmal durch viele von dem Architekten Konrad Reimer (Reimer&Körte) erhaltenen stilvollen und repräsentativen Details.

Die Wohnung bietet mit ihren geräumigen Zimmern viel Spielraum bei der Gestaltung, das Esszimmer ist ein großer Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und zum zugeordneten Garten mit anschließendem gemeinschaftlichen Park und kleinem Brunnen-Teich.

Im Souterrain befindet sich noch eine ca. 53qm große, helle 2-Zimmerwohnung, in der die Kinder oder auch eine Pflegebetreuung wohnen könnten. Weiterhin gehört zur Wohnung ein Kellerraum und ein Garagenstellplatz in einer Doppelgarage.

Das Hausgeld i.H.v. 750€ bezieht sich auf beide Wohneinheiten (640€+110€)

Durch den Denkmalschutz können anfallende Sanierungskosten über die Denkmal-AfA bei Eigennutzung über einen Zeitraum von zehn Jahren pro Kalenderjahr mit neun Prozent der Sanierungskosten in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden.

Ausstattung

Die Ausstattung ist historisch erhalten und in einem guten Zustand. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf die Villa mit dem äußeren Erscheinungsbild sowie im Inneren des Hauses auf das Treppenhaus und den Raumzuschnitt einschließlich der fest eingebauten Ausstattung. Dementsprechend ist auch teilweise die Ausstattung im Ensemble enthalten. Für private Eigentümer/innen eines Denkmals gelten besondere Regeln und Pflichten, welche Arbeiten genehmigungspflichtig sind. Gleichzeitig existiert aber auch die Möglichkeit, denkmalbedingte Mehraufwände im Rahmen der Einkommenssteuer oder auch Zuschüsse geltend zu machen.

Am Besten ist, Sie machen sich einen eigenen Eindruck von dieser eindrucksvollen Immobilie und vereinbaren mit mir einen Besichtigungstermin!

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Diese Wohnung wird rein privat und ohne Makler sowie ohne Provision verkauft! Unser Wunsch ist es, einen Käufer zu finden, der in die Hausgemeinschaft passt!

Lage

Die Villa mit drei Einzeleigentümern liegt in einer ruhigen, kleinen, wenig befahrenen Straße in Lichterfelde Ost. Der Bezirk ist als eines der ältesten Villenviertel Berlins bekannt. Herrschaftliche Villen im Stil des Historismus, große Gärten, kleine Alleen und gepflasterte Straßen prägen das Viertel.

Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar bietet das Einkaufszentrum LIO, der Wochenmarkt auf dem Kranoldplatz sowie zahlreiche weitere Geschäfte, aber auch Frisöre, Restaurants, Cafés und Apotheken. Der S- und Regionalbahnhof Lichterfelde-Ost liegt fußläufig in 10 min Entfernung.

Beispielsweise sind mit der S- oder Regionalbahn (RE3, RE4, RE8) von Lichterfelde Ost aus mit der Regionalbahn und S-Bahn:

das Südkreuz in 5 Minuten

der Potsdamer Platz in 10 Minuten

der Hauptbahnhof in 15 Minuten

und die Friedrichstraße in 20 Minuten erreichbar.

Mit dem Auto sind der Berliner Ring und die A115 auch gut und schnell zu erreichen.

Mehrere Schulen und Kitas befinden sich in der Umgebung und auch weiterführende Schulen, beispielsweise das Goethe Gymnasium sind gut mit Fahrrad oder Bus erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 139,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Straßenfront

Exposé - Galerie



Entrée



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Esszimmer/Wintergarten

Exposé - Galerie



Esszimmer/Wintergarten



Lesecke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Originaler Wandteppich

Exposé - Galerie

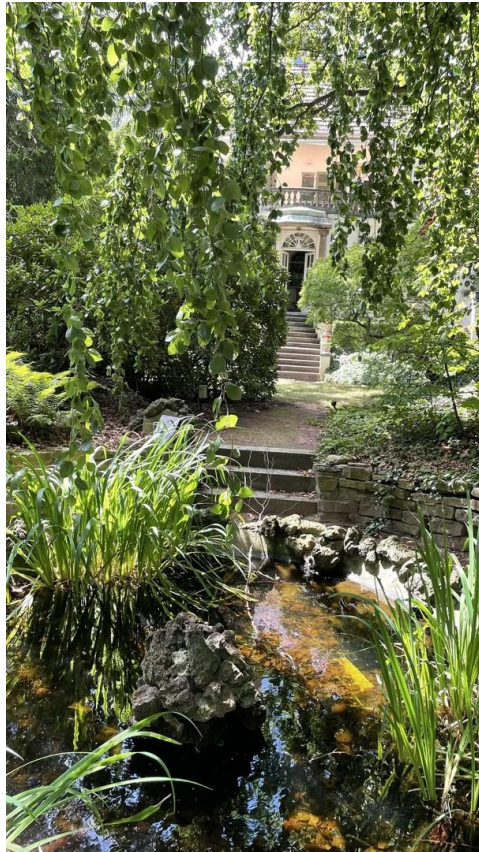


Küche



Garten

Exposé - Galerie



Gartenteich

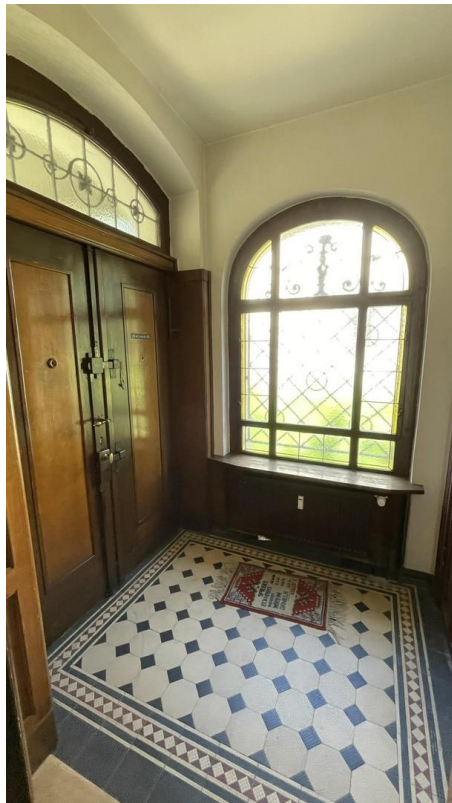


Terrasse

Exposé - Galerie



Empfangstreppe



Exposé - Galerie



Séparée mit Waschbecken



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Souterrain Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse

