

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Exklusives Wohnen u. Arbeiten in repr. Stadtvilla oder  
Wohnen mit 2/3 Generationen**



Objekt-Nr. **OM-309565**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.290.000 €**

12305 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	530,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Carports	2
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese elegante Architekten-Stadtvilla mit insgesamt rund 212 qm Wohn-/Nutzfläche, die im Jahre 2007 erbaut wurde, bietet 2 getrennte Einheiten mit einerseits ca. 146qm Wohnfläche im EG/OG und andererseits eine weitere Einheit mit eigenem Zugang im Souterrain mit ca. 75qm Wohn-/Nutzfläche. Die Immobilie ist bestens geeignet für Wohnen und Arbeiten in einem Haus.

Die im Souterrain liegende, seit 2007 als Anwaltskanzlei genutzte Einheit, ist vom EG vollständig getrennt, sodass der Kanzleibetrieb unabhängig vom Wohnen erfolgt. Das offene Souterrain verfügt über grün angelegte Abböschungen mit teils bodentiefen Fenstern, so dass ausreichend Helligkeit in den Räumen vorhanden ist. Im Sommer sind die Räume zudem angenehm kühl.

Arbeiten Sie im Sommer im kühlen Souterrain und baden Sie im terrassenebenen Pool, der in eine ca. 45qm große Travertinterrasse eingebettet ist. Die Solarheizung des Pools heizt das Badewasser im Sommer fast kostenlos auf angenehme Werte auf. Das in ökologischer Holzständerbauweise errichtete Haus ist hochgedämmt und energieeffizient. Für die Wasserversorgung steht ein Regenwasserspeicher zur Verfügung über den Waschmaschine, WCs sowie Gartenbewässerung versorgt werden können. Die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich durch ein Solarmodul unterstützt.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 nebeneinander angeordnete Carport-Stellplätze, sodass jeder Fahrzeugnutzer unabhängig vom anderen das Grundstück mit dem PKW über das 4m Breite, elektrisch per Funksender gesteuerte Tor befahren und verlassen kann.

Elne automatische zeit- und lichtgesteuerte Gartenweg- und Hausbeleuchtung (im Dachkasten vorne und hinten sowie im Vordach integriert) gibt dem Haus abends ein stilvolles Ambiente.

Die sehr gepflegte und in weiten Teilen neuwertige, dreistöckige Villa (EG, OG, Souterrain + begehbare Dachboden) überzeugt durch eine hochwertige, zeitlose Innenausstattung. Neben 4 Zimmern im EG/OG zzgl. 1 Masterbad mit Regendusche, sep. WC m. Bidet, Gäste-Dusch-Bad im EG sind im Souterrain (Büro/Einliegerwohnung) 3 große Zimmer sowie ein WC/Bad und der Haustechnikraum vorhanden.

Das 2007 erbaute Gebäude wird per Brenntwerttherme mit Solarunterstützung für Warmwasser beheizt und bietet einen hervorragenden Energiestandard. Ein aktueller Verbrauchsausweis ist erstellt.

Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Grillen mit Freunden: Auf den 530 Quadratmetern des dazugehörigen südlich ausgerichteten Grundstücks können Sie in dem nicht einsehbaren Garten am Pool auf einer großzügigen Terrasse entspannen.

Die repräsentative Lage des Hauses sorgt für einen hohen Lebensstandard und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

## Ausstattung

- Separate Eingänge EG und Souterrain,
- Elektrisches 4m breites Tor zum Doppelcarport,
- Fußbodenheizung auf allen Etagen,
- Deckenhöhe EG 2,70m, Souterrain 2,60m
- Bodentiefe Sprossenfenster,
- Regenwasserzisterne 6.000 Liter für WC, Waschmaschine und Garten, die Umwelt und Betriebskosten schont,
- Pool (terrasseneben) mit Anschluss für Gegenstromanlage, innenliegender Treppe und Solarheizung,
- Travertinterrasse mit Lounge,

- Schwellenloser Ausgang zur Terrasse,
- Uneinsehbarer Pool-/Badebereich,
- Großzügiger Carport für 2 PKW + Motorrad,
- Großzügiges Gartenhaus im Landhausstil,
- LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer, Sat-Anlage, Radioantenne auf dem Dachboden,
- Exklusive Fliesen,
- Ankleidebereich im Schlafzimmer,
- Elektr. Rolläden in allen Räumen, Etagensteuerung für jede Etage,
- Einbauküche,
- Kleiner Außenbereich vom Souterrain begehbar mit Sitzecke,
- Sparsame Gas-Brennwerttherme mit Solarwarmwasserunterstützung,
- engobierte Tondachziegel (Zustand wie neu),
- Zimmermannsdachstuhl (begehbar),
- Dachkasten Berliner Stil mit Dachkastenbeleuchtung,
- Dachkasten mit Tierschutzgitter,
- Elektrisches Tor für PKW,
- 4 Einheiten Klingelanlage,
- Vorbereitung für Alarmanlage incl. Fenstersensoren,
- Vorbereitung für Einbindung von Rauchmeldern in Alarmanlage/Telefonanlage
- Exklusiver Kamin mit übergroßer Scheibe und großem Brenneinsatz,
- Sep. Weinkühlschrank in der Küche, Dampfgarer,
- Bewässerungssystem für Gartenbepflanzung,
- Wohnfläche Hauptgebäude: 145 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen,
- Separate Einheit: ca. 75 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, vielseitig nutzbar,
- Moderner Pool, der für eine luxuriöse Atmosphäre sorgt,
- großzügiges Gartenhaus,
- elektr. Sonnenmarkise (Vollkassette), beleuchtet,
- Souterrain mit "schwarzer Wanne" gegen drückendes Wasser abgedichtet.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Immobilie liegt in beliebter Gegend in dem sehr nachgefragten Randbezirk Berlin-Lichtenrade (Tempelhof). Die Buslinien 172, M76 und N81 verkehren in der Nähe. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Ärzte, Supermärkte, Restaurants und zwei Bäckereien vor. Außerdem gibt es verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios und Apotheken.

Der Lichtenrader Dorfteich, der ehemalige Grenzstreifen mit Wiesen und Feldern oder auch das Lichtenrader Wäldchen sind fußläufig erreichbar.

Die Stadtvilla befindet sich in einer äußerst repräsentativen Lage, die durch eine exzellente Anbindung an die städtische Infrastruktur besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die präsenste, dennoch aber relativ ruhige Umgebung viel Privatsphäre und eine hohe Lebensqualität.

Zusammenfassung:

Diese Stadtvilla vereint luxuriöses Wohnen mit nachhaltiger Technologie in einer der besten Lagen im südlichen Berlin. Ob als privates Domizil, für repräsentative Zwecke oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – dieses Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten. Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in ein Objekt, das durch seine Exklusivität und Flexibilität überzeugt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,27 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Eingang EG



Galerie/Diele EG

# Exposé - Galerie



Masterbad OG



Schlafen OG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Kamin

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Pool



Pool

# Exposé - Galerie



Lounge



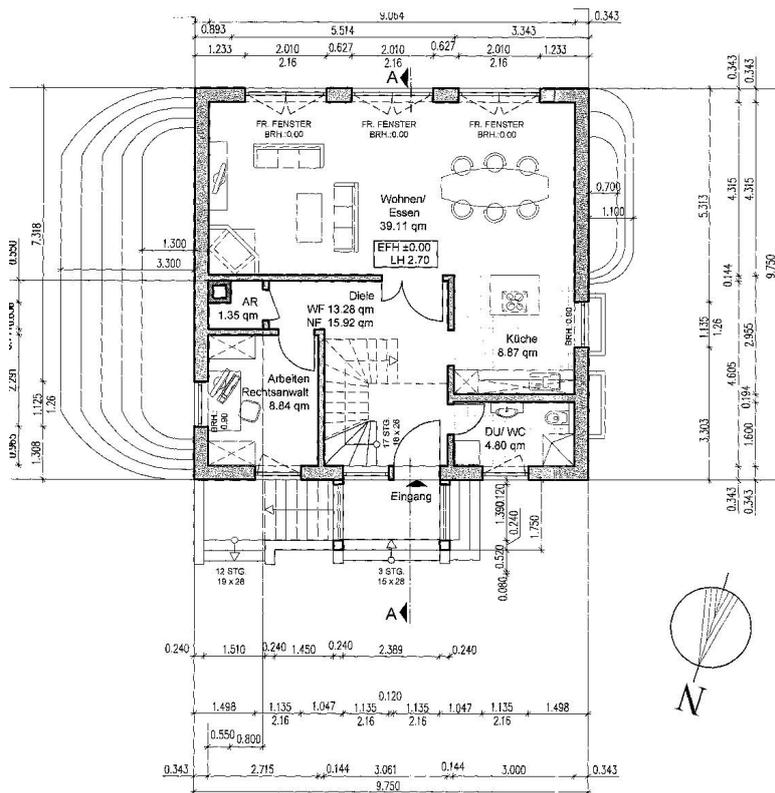
Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Büro/Souterrain

# Exposé - Grundrisse



SPK Speisekammer	
BAUVORHABEN :	
FEHLI 12305 LICH7	
BAUHERR :	
Jan-Endrik Lieske Feldstedterweg 11 12305 Berlin	
ARCHITEKT :	
Haas Fertigbau Oliver von Malottki Heerstrasse 592-594 13591 Berlin	
MASS- NAHMEN :	NEU
PHASE :	
INDEX / DATUM	
STAL TYP "A"	
GRUNI	



