

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin-Lichterfelde

**Architektenhaus B-Lichterfelde, offener Grundriss, hell,
prov.frei**



Objekt-Nr. **OM-310236**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Metzger

12279 Berlin-Lichterfelde
Berlin
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	360,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	230,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Immobilie

Es handelt sich um eine 2geschossige DHH, mit ausgebautem Untergeschoss, welche von einem Architekten zur Eigennutzung, gebaut wurde.

Die unterschiedlichen Grundrisse beider DHH vermitteln den Eindruck zweier eigenständiger Gebäude, wovon das angebotene auf einem Eckgrundstück, mit 2 Straßen-Zugängen steht. Das gesamte Haus hat einen offenen, luftigen Grundriss, welcher viel Licht hineinlässt.

Das EG

Im Eingangsbereich des EG befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster. Dahinter betritt man den großzügig gestalteten, hellen, sonnendurchfluteten Wohn- und Essbereich.

Die ca. 5m hohe Fensterwand zieht sich über die gesamte Breite des Essbereichs und gewährt Ausblick und direkten Zugang auf die Terrasse und den geschützten Innengarten. Sonnenschutz bietet ein elektrischer Rollladen.

Die Küche,

mit Blick auf Vorgarten und Straße, wurde vor wenigen Jahren, komplett saniert. Sie erhielt eine neue, helle Einbauküche mit modernen Geräten, inkl. Spülmaschine. Auch eine Öffnung der Küche zum Wohn- und Essbereich, mit zusätzlicher Kücheninsel, wäre denkbar.

Hinter dem Wohnbereich leitet ein kleiner Flurbereich zum Bad mit Badewanne, das zwar funktionell ist, dem aber (je nach Geschmack) eine Modernisierung gut tun würde.

Das dahinter liegende Schlafzimmer

wurde in 2016 grundsaniert. Es bietet mit einer 2flügeligen Terrassentür direkten Zugang zur Terrasse/Garten.

Dank der geschützten Lage des Innengartens, kann man diese auch nachts offen lassen und sich mit Vogelgezwitscher wecken lassen.

Das gesamte EG ist barrierefrei.

Das helle, offen gestaltete OG,

mit ca. 4,50m hohen Decken, ist derzeit als Büroetage eingerichtet. Von den Vorbesitzern wurde es als Schlafzimmer genutzt. Es könnte aber auch als indoor Spielplatz für Kinder, etc. genutzt werden.

Weiterhin gibt es eine umlaufende Galerie sowie 2 zusätzliche Zimmer für Gäste oder Kinder.

Das ausgebaute Untergeschoss

hat einen Vorraum, mit großer Kühl-Gefrierkombination und Regalen sowie einen Öltank-Raum mit Fenster.

Daneben liegt ein ca. 20qm großer Raum als Lager oder Hobbyraum, mit Fenster zum Garten. Von hier aus gelangt man in den kombinierten Heizungsraum/Waschküche, mit 2 Waschmaschinen, Waschbecken und Fenster zur Straße.

Die Heizungsanlage (Öl) wurde vor einigen Jahren modernisiert und befindet sich in gutem, regelmäßig gewartetem Zustand.

Außen:

Terrasse und Innengarten sind vom Wohn-/Essbereich und auch vom Schlafzimmer aus begehbar. Durch die Anordnung der Gebäudeteile und Garage liegt der Innengarten geschützt und kann von außen weder eingesehen noch betreten werden, so dass man im Sommer die Türen offen stehen lassen kann. Hier kann man - von der Straße abgeschirmt - in Ruhe grillen oder einfach nur entspannen.

Auch zu den beiden (sehr netten) Nachbarn besteht ein natürlicher, immergrüner Sichtschutz, inkl. Hochbeete.

Der Garten ist pflegeleicht, bietet aber noch genug Potential für Gartenfreunde. Je nach Jahreszeit blüht es unterschiedlich. Den Anfang macht eine große Magnolie, welche mit ihren wunderschönen Blüten das Frühjahr ankündigt.

Das Eckgrundstück hat einen umlaufenden Vorgarten vom Straßen-Eingang bis zur Garageneinfahrt. Auf der Garagenseite liegt - vor dem eigentlichen Grundstück - zusätzlich eine ca. 200qm große Grünfläche, welche mit einer Naturhecke eingezäunt ist und das gesamte Grundstück von der Straße abschirmt.

Zum Parken stehen eine Garage sowie Carport und zusätzlich 2-3 Außenstellplätze (in der eigenen Einfahrt) zur Verfügung, so dass auch Gäste stressfrei parken können.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte Erstanfrage direkt an Herrn Metzger, der sich für die Eigentümer um den Verkauf kümmert und gerne Ihre Fragen beantwortet.

Bitte mit kompletten, üblichen Kontaktdaten (Name, Adr. Tel.Nº, Email), um Rückfragen zu vermeiden.

per Email: hildi.ec8qs@passinbox.com

Das Angebot ist PROVISIONSFREI und Herr Metzger ist kein Makler, weshalb eine Antwort nicht automatisch per bot sondern persönlich kommt (sofern die Kontaktdaten beiliegen).

Das Inserat und seine Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, ist aber nicht rechtsverbindlich und wie bei allen Angeboten sind Fehler oder Abweichungen nicht ausgeschlossen. Alle Fotos sind urheberrechtlich geschützt.

Lage

Das Haus befindet sich im grünen Teil von Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf), nah der Bezirksgrenze zu Marienfelde in einer Seitenstraße der Hildburghäuser Str..

Bäcker, Apotheke, Ärzte, Lebensmittel, Restaurants, Post, Schule, Kindergarten, etc. sind fußläufig erreichbar. Zu Aldi und Lidl ca. 5 Autominuten.

Nur 150m entfernt befindet sich ein Eingang zum Lilienthalpark, der sich über ca. 2km - vom Marienkrankenhaus bis zum Lilienthaldenkmal - erstreckt. Von den Anwohnern wird er vor allem zum Joggen und für ausgiebige Spaziergänge genutzt.

Die 3 Gehminuten entfernten Buslinien bringen Sie in wenigen Minuten zu drei S/U-bzw. Regionalbahnhöfen (z.B. Lichterfelde-Ost oder Schloßstr.) oder nach Dahlem. Vom Regional-Bhf Lichterfelde gelangt man in 16min zum Hauptbahnhof.

Ca. 5 Fahrradminuten braucht man zum Berliner Mauerweg, auf dem man ausgiebige Radtouren machen kann. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten im Berliner Umland, bzw. an der A10.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick auf Haus

Exposé - Galerie



Blick auf Haus



EG Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



EG v. Wohnzi auf Essbereich



EG vom Wohnzimmer aus

Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Küche li. und Blick auf Str



EG Küche rechte Seite

Exposé - Galerie



EG Blick aus Küchenfenster



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer Terrasse/Garte

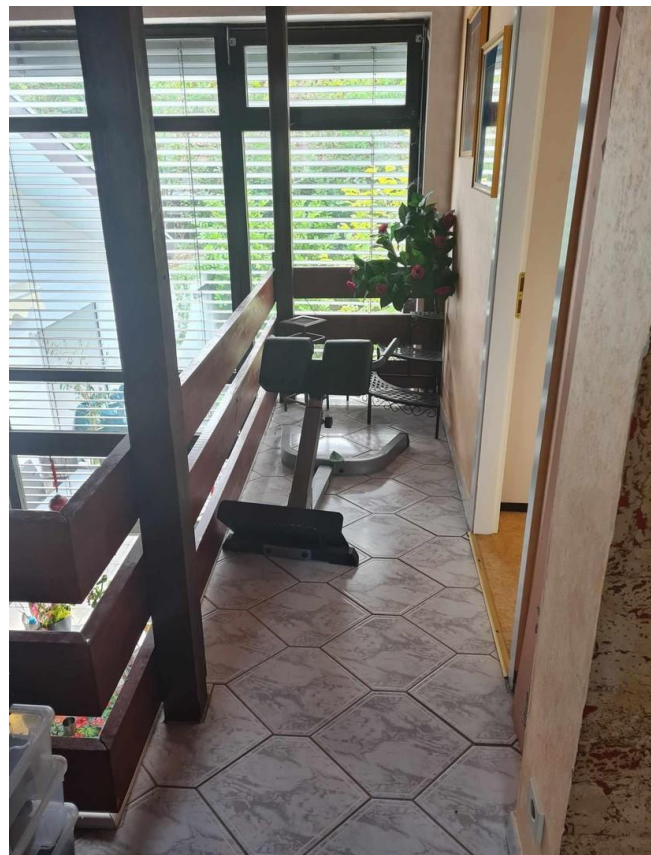


OG offenes Büro rechts

Exposé - Galerie



OG ehem. Schlafzi (Vorbesitzer)



OG Galerie Gym

Exposé - Galerie



Terrasse/Innen-Garten



Terrasse/Innen-Garten

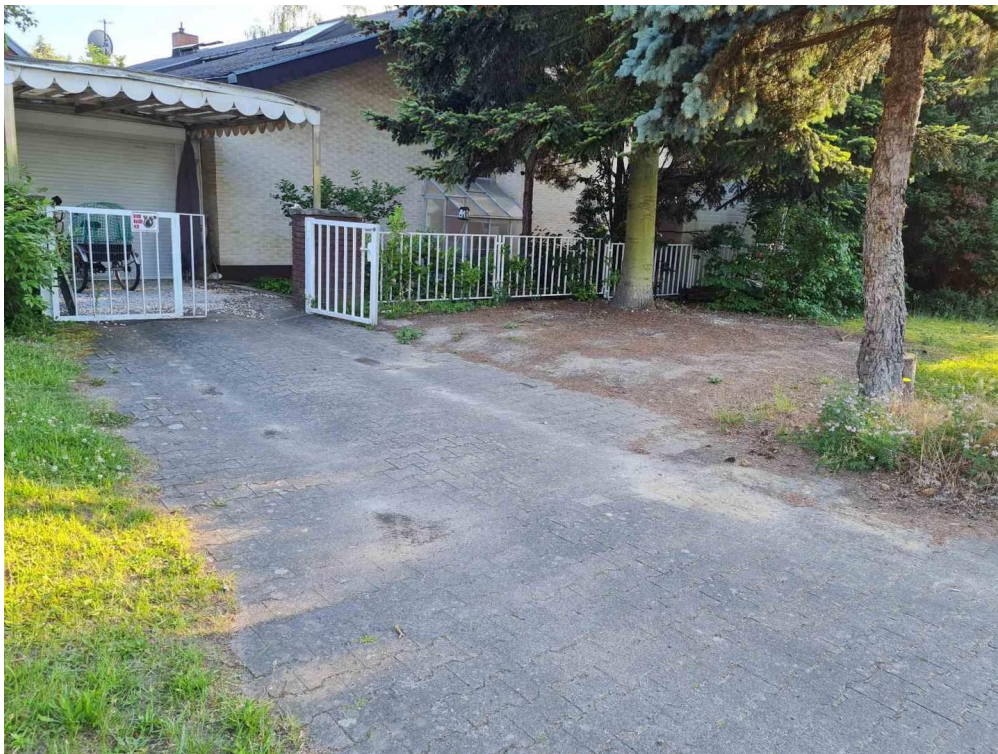


Innen-Garten Magnolie April

Exposé - Galerie

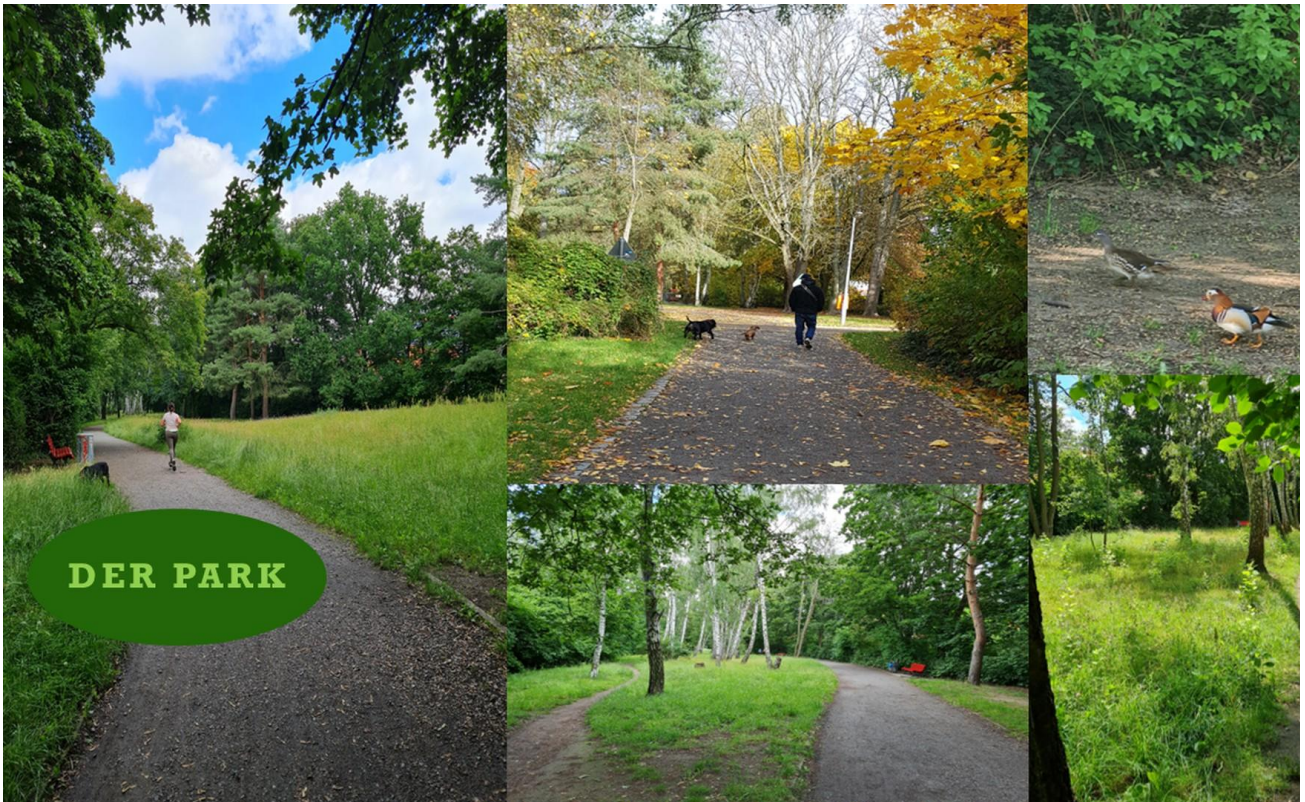


Vorgarten im Sommer



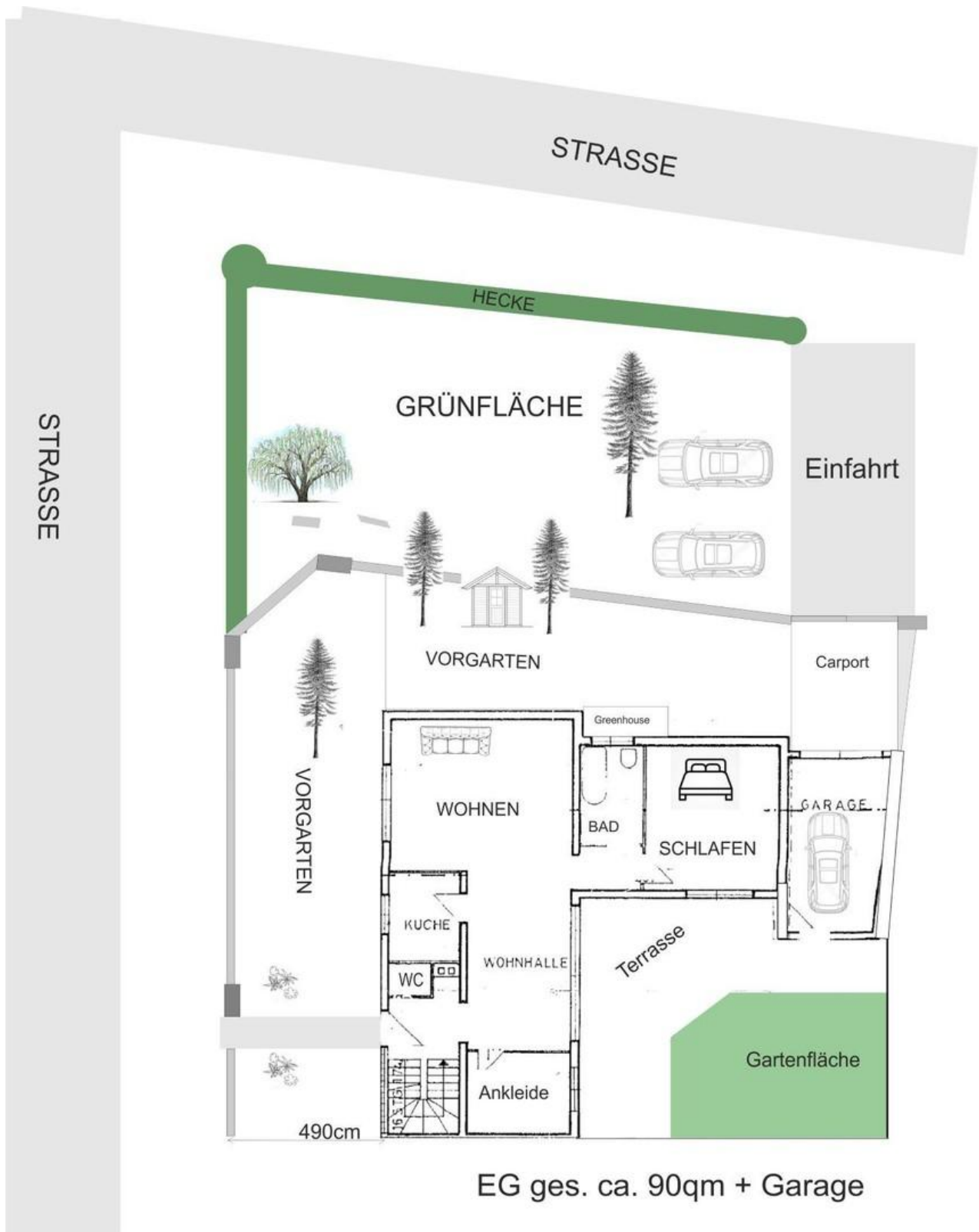
Zufahrt zu Garage+Carport

Exposé - Galerie



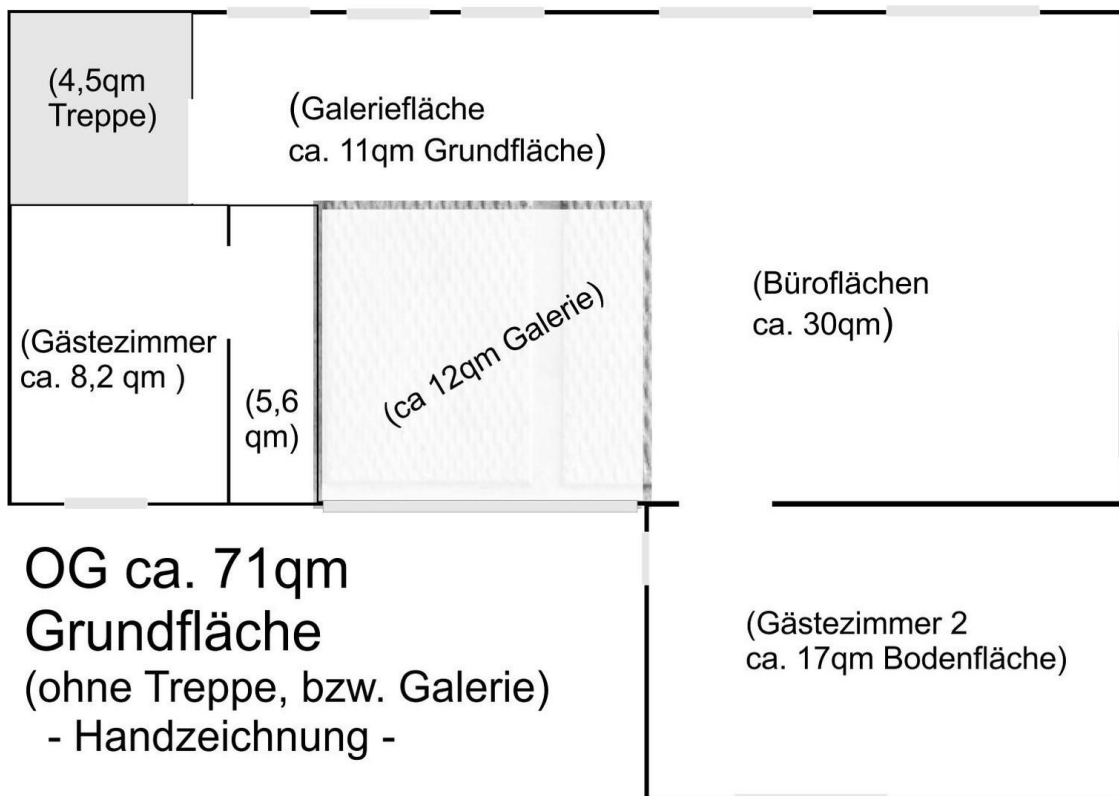
Park (ca 100m entfernt)

Exposé - Grundrisse



EG+Grundstück Handzeichnung

Exposé - Grundrisse



OG Aufteilung Handzeichnung