

Exposé

Wohnung in Lichterfelde

Top sanierte 2 Zimmer Whg. in ruhiger Lage mit Südbalkon



Objekt-Nr. **OM-310968**

Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Gardeschützenweg 36
12203 Lichterfelde
Berlin
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	202 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in Lichterfelde im Hochparterre eines ruhigen Wohnhauses mit 5 Parteien und besticht durch eine ideale Raumaufteilung. 2012 wurde die Wohnung top saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie liegt durch einen Vorgarten ca. 15 m vom Gardeschützenweg entfernt und ist exzellent in die bestehende Infrastruktur integriert.

Die komfortable Geräumigkeit, das anregend helle Ambiente, der ruhige, sonnige Südbalkon und andere Ausstattungen formen eine sehr angenehme Wohnung.

Mit Fenstern in Nordrichtung und dem angrenzenden Badezimmer ist das kleinere Zimmer ein perfektes Schlafrefugium. In dem südlich ausgerichteten Wohn- /Esszimmer mit dem Balkonzugang erfreut der große Raum als lichtdurchfluteter Wohn-, Koch- und Essbereich. Die zeitgemäße Einbauküche präsentiert sich modern mit weißen Lackfronten und einem praktischen Tresen. Auch eine Waschmaschine lässt sich hier anschließen. Das Bad zeigt sich ebenfalls mit modernen und ästhetischen Ausstattungen, zu denen u.a. eine bodentiefe Regendusche und Handtuchheizung gehören. In der Diele gibt es eine praktische Schrank- / Garderobennische. Alle Fenster sind mit automatischen Sicherheitsrolläden ausgestattet. Im Jahr 2012 erfolgte eine umfassende Sanierung des Objektes. Die Wärmeversorgung dieser ansprechenden Wohnung obliegt einer effizienten Fernheizung. Zur Wohnung gehört auch ein ca. 10 qm großer Keller sowie ein Fahrradkeller.

Ausstattung

- lichtdurchflutet
- ideale Raumaufteilung
- vollständig saniert 2012
- Kunststofffenster neu
- Eingangstür neu
- Wände und Decken gespachtelt
- Elektrik neu
- Estrich neu
- Elektrische Rollläden (Alu - Panzer) vor allen Fenstern
- Steigleitungen und Abwasserstränge saniert
- Heizleitungen unter Putz, Heizkörper teilweise neu
- Eichenparkett in der gesamten Wohnung (Stablamelle geölt)
- modernes Bad mit Echtglaskabine, Handtuchheizkörper, Spiegel
- Einbauschränk im Flur
- Downlights in Flur und Bad
- Markeneinbauküche mit Herd von Bauknecht und Tresen.
- Fernwärme
- Keller

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verfügt gleichzeitig über eine sehr gute Anbindung an den ÖPV. In 5 Gehminuten ist der S-Bahnhof Botanischer Garten und die Buslinie 188 in ca. 75m Entfernung zu erreichen.

Fussläufig sind lokale Geschäfte, verschiedene Supermärkte, diverse Geschäfte, Restaurants, Bäcker sowie KITAS etc. erreichbar. Der Botanische Garten in ca. 10 Minuten erreichbar. Nach einem Kilometer steht das größte Geschäfts- / und Dienstleistungszentrum im Berliner Südwesten an der Steglitzer Schloßstraße zur Verfügung. Kulturelles Erleben findet u.a. im Schlossparktheater von Dieter Hallervorden und einigen Kinos statt. Erholsame Plätze und Parks sind ebenfalls zügig erreichbar. Ein Spaziergang in den Süden führt nach 1,3 km zum Schlosspark Lichterfelde am Teltowkanal. Nochmals 850 Meter und das Sommerbad Lichterfelde lädt ein. Ein zusätzlicher bedeutsamer Standortfaktor beispielsweise für eine Vermietung, wäre die Nähe zur freien Universität Berlin in Dahlem. Der Stadtautobahnring A100 / A103 lässt sich über die Schloßstraße schnell befahren.

Diese nachgefragte Wohnlage überzeugt mit diversen Qualitäten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

