

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Hochwertige Terrassenwohnung in bester Lage - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-317823**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Ecker

Lichterfelder Ring 206
12209 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	659 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 125 m² Gesamtnutzfläche, davon 100,23 m² Wohnfläche, ein großzügiges und komfortables Zuhause. Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zu einer großen, teilweise überdachten Terrasse - belegt mit Bangkirai-Holz - und angrenzendem Garten, die das Wohnerlebnis ins Freie erweitert. Ein geräumiges Gartenhaus aus Holz bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Fahrräder.

Highlights der Wohnung:

- Baujahr 1984, Modernisierung 2021: Die Wohnung wurde komplett modernisiert, sodass sie sich heute in einem sehr guten Zustand befindet
- Moderne Ausstattung: Fußbodenheizung in allen Räumen, massives Eichenparkett in den Wohnräumen, Bad und Gäste - WC mit hochwertigen Fliesen und Einrichtungsgegenständen
- Vollausgestattete Einbauküche: Die große, neuwertige Küche ist ein Highlight, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Dampfgarer und Spülmaschine, für alle, die gerne kochen und Wert auf Qualität legen
- Anspruchsvolles Bad: Ausgestattet mit moderner Dusche, Badewanne, Waschtisch mit Unterschrank, wandhängendem WC und beheizbarem Handtuchhalter
- Separates Gäste-WC
- Elektrische Jalousien & Smart Home: Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet und das Smart Home-System sorgt für höchsten Wohnkomfort
- Hobbyraum & Abstellraum im Keller: Direkt unter der Wohnung befinden sich ein praktischer Abstellraum (5,59 m²) und ein großer, beheizbarer Hobbyraum (19,92 m²), der viele Nutzungsmöglichkeiten bietet
- Parkplatz und Tiefgarage: Parkmöglichkeiten sind direkt am Haus vorhanden. Ein Stellplatz oder ein Tiefgaragenplatz kann über die Eigentümergemeinschaft angemietet werden
- Waschküche im Keller

Raumaufteilung: Die Wohnung besteht aktuell aus zwei großzügigen Schlafzimmern (ursprünglich 3 Zimmer), einem modernen Badezimmer, einem separaten Gäste-WC, einer vollausgestatteten Küche mit Essbereich und einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit elektrischem Kamin und Zugang zur Terrasse.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Interessant für potenzielle Käufer: Ursprünglich war eines der großen Schlafzimmer in zwei separate Räume unterteilt, was bei Bedarf wiederhergestellt werden kann. Dies bietet zusätzliche Flexibilität, um die Raumaufteilung individuell an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Die Zentralheizung im Haus wird zur Zeit von der bestehenden Ölheizung auf Gas-/Hybridheizung (Luft-Wasser Wärmepumpe) umgestellt. Voraussichtlich werden die Arbeiten im Frühjahr kommenden Jahres abgeschlossen sein. Ein neuer Energieausweis wird dann vom Energieberater erstellt und an die Eigentümer der Wohnungen übergeben.

Die Investitionskosten dieser Maßnahme wurden als Sonderumlage von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen bereits bezahlt und sind somit bereits abgerechnet. Ein beantragter Zuschuss zur Heizungserneuerung wurde von der Hausverwaltung bei der

zuständigen Behörde beantragt und genehmigt. Dadurch ergibt sich eine Erstattung, die dem neuen Eigentümer der Wohnung anteilig i. H. v. 9.117,39 € zugerechnet wird. Die Eigentümergeinschaft verfügt darüber hinaus über eine hohe Instandhaltungsrücklage i. H. v. 443.811,61 €.

Das Hausgeld beträgt 658,93 €, davon entfallen 242,70 € monatlich auf die Instandhaltungsrücklage.

Diese Terrassenwohnung vereint hochwertiges Wohnen in einer der gefragtesten Lagen Berlins mit allem Komfort, den man sich wünschen kann.

Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

PROVISIONSFREIER VERKAUF - direkt vom Eigentümer

Bei ernsthaftem Interesse kann kurzfristig ein individueller Besichtigungstermin vereinbart werden.

Bitte keine Makleranfragen!

Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit 11 Wohneinheiten auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 10.000 m². Die Anlage ist familienfreundlich und bietet neben einem Spielplatz auch direkten Zugang zum idyllischen Lilienthalpark, ideal für erholsame Spaziergänge und Ausflüge.

In nur 5 Minuten erreicht man den angrenzenden Wald mit Fahrradwegen - der perfekte Ausgangspunkt für Outdoor-Aktivitäten. Die familienfreundliche Umgebung ist geprägt durch schöne Spielplätze, Fußballfelder und Freizeitflächen. Ein großer Tennisplatz befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Für Familien besonders interessant: In der Umgebung gibt es viele gute Kitas, und die Wohnung liegt im Einzugsgebiet einer der besten Schulen der Gegend, der Karpfenteich-Schule.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In nur 50 Metern Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum S- und Regionalbahnhof Lichterfelde Ost, wo der beliebte Wochenmarkt am Kranoldplatz stattfindet. Die Schloßstraße in Steglitz, eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Berlins, ist in nur 20 Minuten zu erreichen.

Flughafen-Anbindung: Der Flughafen BER in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Freizeit & Erholung: Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen durch die Grünanlagen oder entlang des Mauerradwegs ein. Zudem ist die Bebauung durch viele Einfamilienhäuser gekennzeichnet, was für ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld sorgt.

Restaurants & Einkaufsmöglichkeiten: Mehrere Restaurants befinden sich in fußläufiger Nähe, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 3



Gäste-WC



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Terrasse 1

Exposé - Galerie

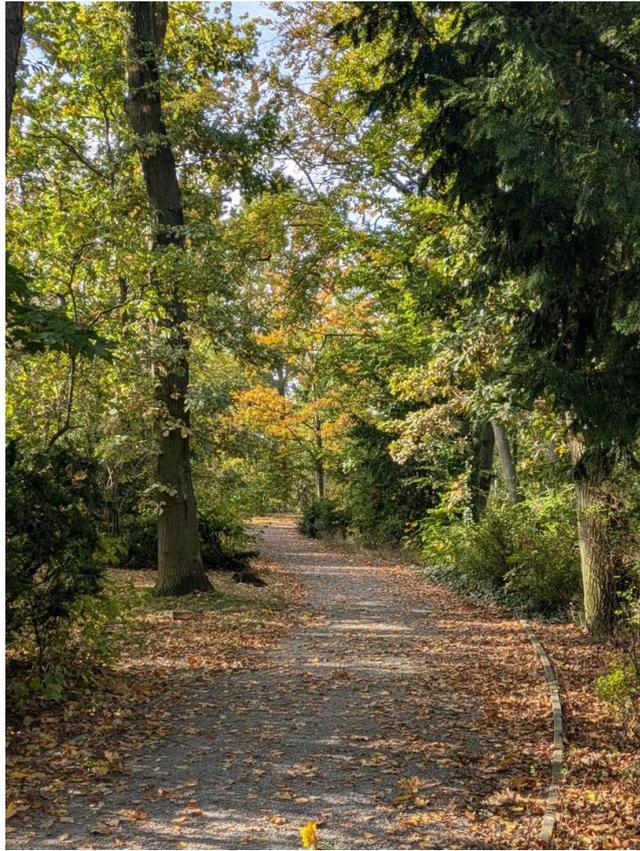


Terrasse 2

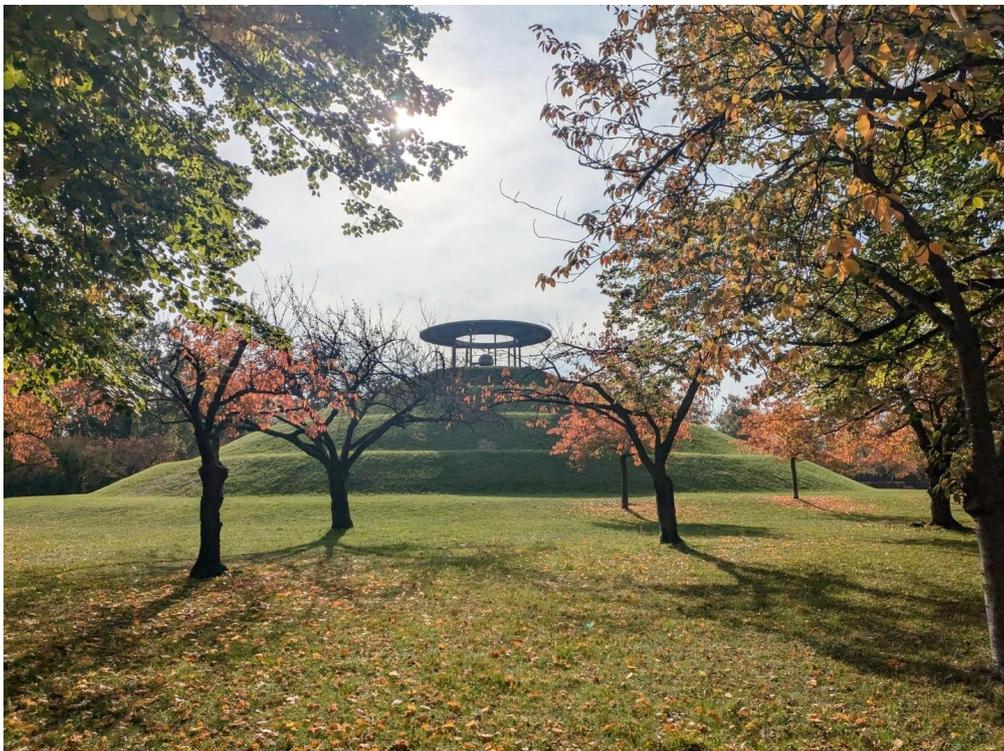


Garten

Exposé - Galerie



Umgebung 1



Umgebung 2

Exposé - Galerie



Umgebung 3

Exposé - Grundrisse

