

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

**Lichterfelde! großzügige 2 Zi-Whg, bezugsfrei,  
provisionsfrei, eigener Stellplatz**



Objekt-Nr. **OM-318364**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Lehmann

12203 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	410 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gut erhaltene Gebäude, Baujahr 1974, hat insgesamt 10 Wohneinheiten.

Die großzügige 2 Zimmer Wohnung im Hochparterre besticht durch ihre hervorragende Lage und interessante Aufteilung.

Das Wohnzimmer/Balkon ist nach Süden, Schlafzimmer nach Norden ausgerichtet.

Das Wohnzimmer mit Essbereich hat eine Größe von ca. 28 qm, das Schlafzimmer ca. 16 qm.

Zudem gibt es einen großzügigen Garderobenbereich in welchem sich viele Dinge des Alltags unterbringen lassen.

Er könnte auch als begehbarere Kleiderschrank oder kleines Büro genutzt

Küche und Bad sind tagesbelichtet.

Die gesamte Wohnung ist rundum saniert worden - Schüco Fenster - neues Duschbad - gespachtelte Wände - Echtholz Parkettfußboden - Elektroverteilung.

Das Duschbad ist mit einer Walk-In-Dusche ausgestattet was einen wirklich bequemen Zugang - auch im fortgeschrittenen Alter - darstellt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung!

Jeder Wohnung ist ein eigener PKW-Stellplatz ( im Kaufpreis enthalten ) und auch ein eigener Keller dinglich zugeordnet.

Die Wohnung liegt unmittelbar am Ludwig-Beck-Platz, vom Wohnzimmer und Balkon hat man einen freien Blick auf den Platz mit seinem schönen Springbrunnen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Lichterfelde West, im südlichen Teil von Berlin. Das charmante Wohnviertel besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. Umgeben von viel Grün und Parks, bietet die Lage ideale Voraussetzungen für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien. Die Nähe zu renommierten Schulen und Kitas macht den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch größere Einkaufszentren sind nicht weit entfernt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht einen schnellen und unkomplizierten Zugang zum Berliner Stadtzentrum. Zudem bietet die Nachbarschaft eine hohe Lebensqualität, da sie sowohl städtisches Leben als auch ländliche Ruhe vereint. Hier können Familien das Beste aus beiden Welten genießen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

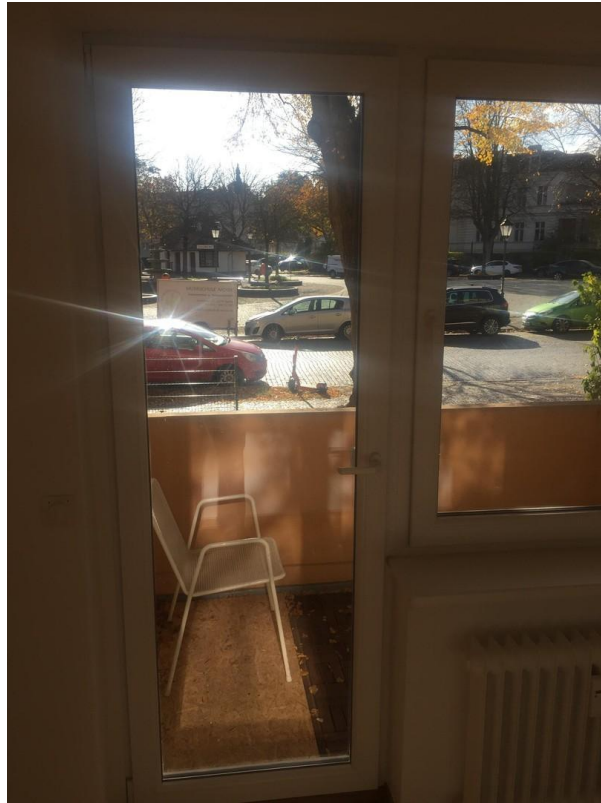


Wohnzimmer/Essecke



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick Ludwig-Beck-Platz



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

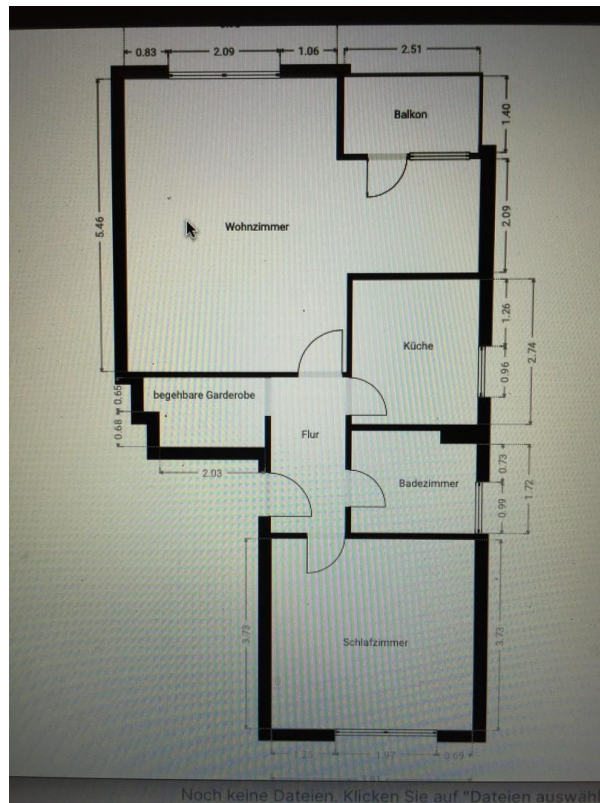


Flur/Garderobe

# Exposé - Galerie



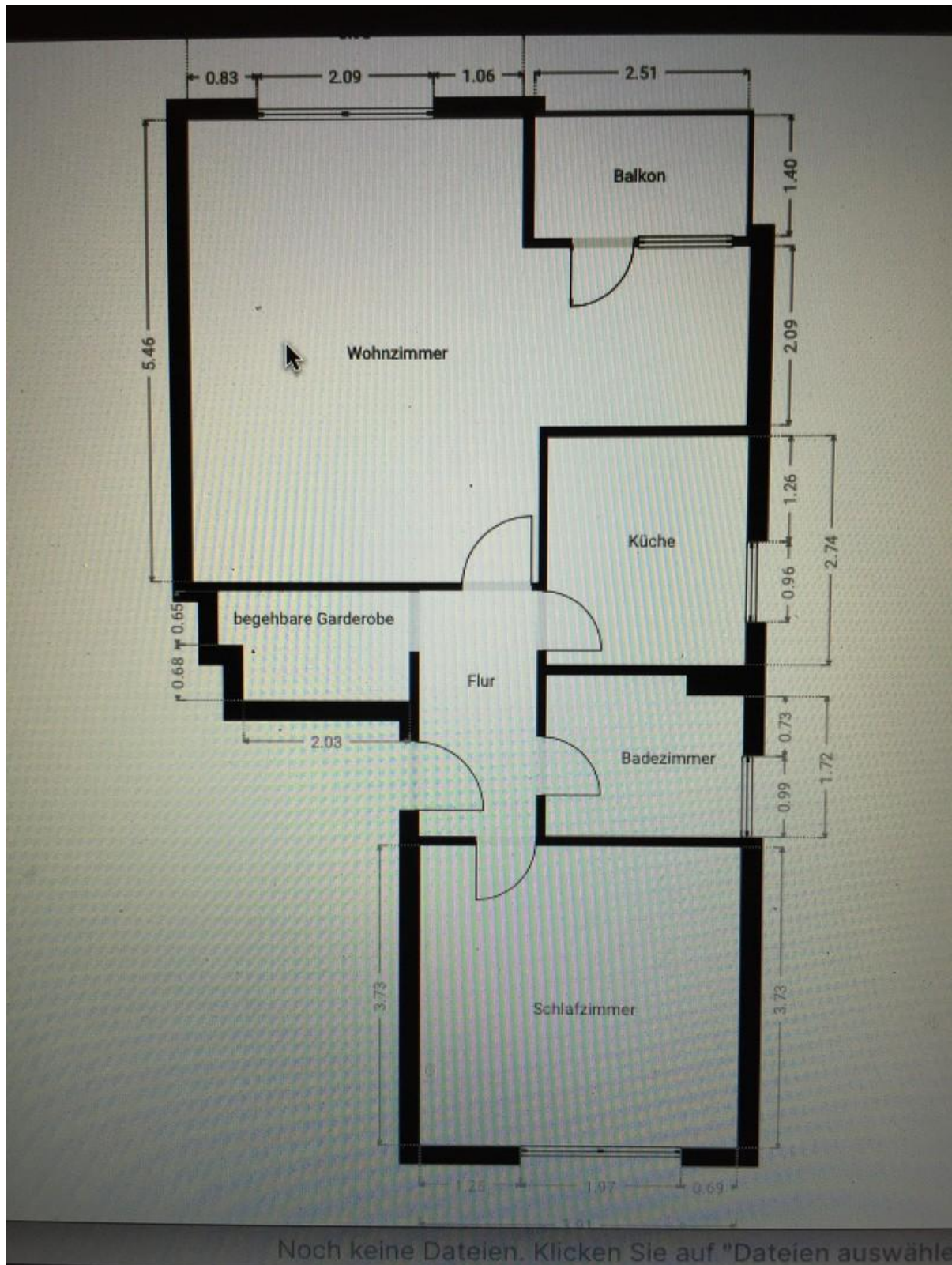
Küche



Grundriss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss