

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Attraktives EFH, gehobene Ausstattung, exklusiver Grundriss, gute Freizeitmöglichkeiten, ruhige Lage



Objekt-Nr. OM-325379

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.199.000 €**

12247 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	647,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	202,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	113,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 1937 erbaute Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen, inklusive eines ausgebauten Kellergeschosses. Mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Walmdach vereint es klassische Eleganz mit funktionaler Architektur. Die kompakte, quadratische Form des Gebäudes, ergänzt durch einen Erker, spiegelt den Stil der „Neuen Sachlichkeit“ wider, der in den 1920er- und 1930er-Jahren den Jugendstil ablöste.

Das Haus bietet eine Gesamtfläche von 315 m², wovon ca. 202 m² als Wohnfläche genutzt werden können. Es verfügt über insgesamt 6 Zimmer, zusätzlich 3 Räume im Souterrain, die als Wohnräume genutzt werden können, ein Duschbad, ein Dusch- und Wannenbad sowie 2 separate WC-Bäder. Die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Das Dach ist mit schwarzgrauen Ziegeln eingedeckt.

Verkauf erfolgt ohne Makler von Privat!

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 202m²

Fläche Souterrain: ca. 113m², davon drei vollständige Räume (Deckenhöhe 215cm)

Gesamtfläche: ca. 315m²

Grundstück: ca. 647m²

Zimmer: 6, zzgl. 3 im Souterrain

Heizungsart: Zentralheizung

Etagen: EG, 1.OG und Dachgeschoss, voll unterkellert

Anzahl Bäder: 1 Duschbad + Wannenbad, 1 Duschbad, 2 Bäder mit Toilette + Waschtisch

Terrasse: Terrasse im Garten sowie 60m² Dachterrasse

Keller: Ja

Stellplatz: 3 auf dem Grundstück

Energieeffizienzklasse: B

Verfügbar: nach Vereinbarung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besonderheiten & Highlights:

Umfassend aktualisierte elektrische Installationen und Schaltmechanismen für erhöhte Sicherheit und Energieeffizienz.

Edles Echtholzparkett und Feinsteinzeug sorgen für ein elegantes Erscheinungsbild.

Holz-kassetten-türen verleihen dem Interieur ein zeitloses Flair.

Türgriffe aus polierten und matten Edelstahlelementen schaffen eine moderne Atmosphäre.

Fenster mit Iso-Wärmeschutzglas (3- und 4-fach Verglasung) und elektrisch gesteuerten Rollläden für erhöhten Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Exklusive Biffar-Haustür mit Edelstahlapplikationen und speziellen Sicherheitsmerkmalen für Schutz und Eleganz.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Fußbodenheizung im Badezimmer des Obergeschosses.

Vier moderne Badezimmer, von denen zwei mit Duschen ausgestattet sind.

Moderner Kamin im Wohnzimmer für zusätzliche Behaglichkeit und ein stilvolles Ambiente.

Wärmedämmverbundsystem am Altbau für verbesserte Energieeffizienz und gesteigerten Wohnkomfort.

Intelligente Lichtautomatisierung zur Optimierung des Energieverbrauchs.

Neu gestalteter und bepflanzter Garten sowie zwei großzügige Sonnenterrassen im Erd- und Obergeschoss mit modernem Belag.

Der Keller ist mit LED-Wandelementen ausgestattet, die Tageslicht simulieren.

Verkauf erfolgt ohne Makler von Privat

Lage

Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 647m² großen Grundstück mit SÜD-WEST Ausrichtung im charmanten Stadtteil Alt-Lankwitz, gelegen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf im Südwesten Berlins.

Lankwitz zeichnet sich heute durch seine fast 500 Meter lange, gut erhaltene Dorfaue aus, die als eine der schönsten im Bezirk gilt. Mit der mittelalterlichen Dorfkirche, die das Zentrum bildet, erinnert sie an die ländliche Vergangenheit des Ortsteils.

Die Gegend vereint historische Wurzeln mit einer charmanten Wohnatmosphäre. Bereits 1239 erstmals urkundlich erwähnt, entwickelte sich Lankwitz aus einem kleinen Bauerndorf zu einem begehrten Villenvorort. Der Kaufmann Felix Rosenthal prägte diese Entwicklung maßgeblich, als er um 1870 Bauerngrundstücke erwarb, parzellierte und deren Bebauung initiierte. So entstand aus der sumpfigen Wiese, auf die der slawische Name Lakovica verweist, eine grüne Gartenstadt mit großzügigen Einfamilienhäusern und einem harmonischen Stadtbild.

Verkehrsanbindung

Alt-Lankwitz verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die S-Bahn-Station „S-Lankwitz“ ist in etwa 20 Minuten fußläufig erreichbar, und die nächste Bushaltestelle „Döhlauer Pfad“ befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten

In der nahegelegenen Region Lichterfelde Ost finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und ein bekannter Berliner Wochenmarkt. Der nächste Supermarkt, ein Edeka, befindet sich in der Siemensstraße.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,88 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Teltowkanal zum Wandern

Exposé - Galerie



Eisbahn in Fußnähe



Ruhige Anliegerstrasse

Exposé - Galerie



Dachterasse Süd-West Ausricht

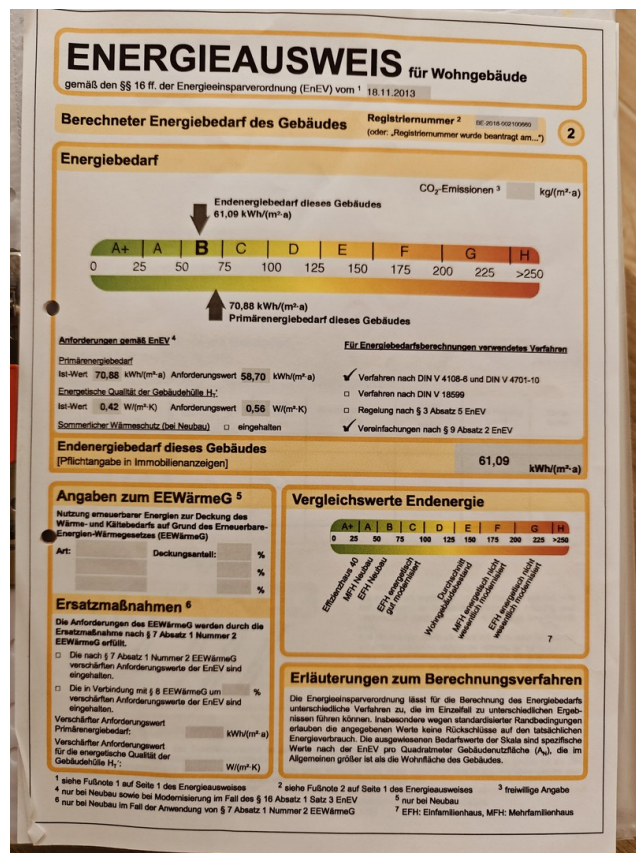


Kamin für romantische Abende

Exposé - Galerie

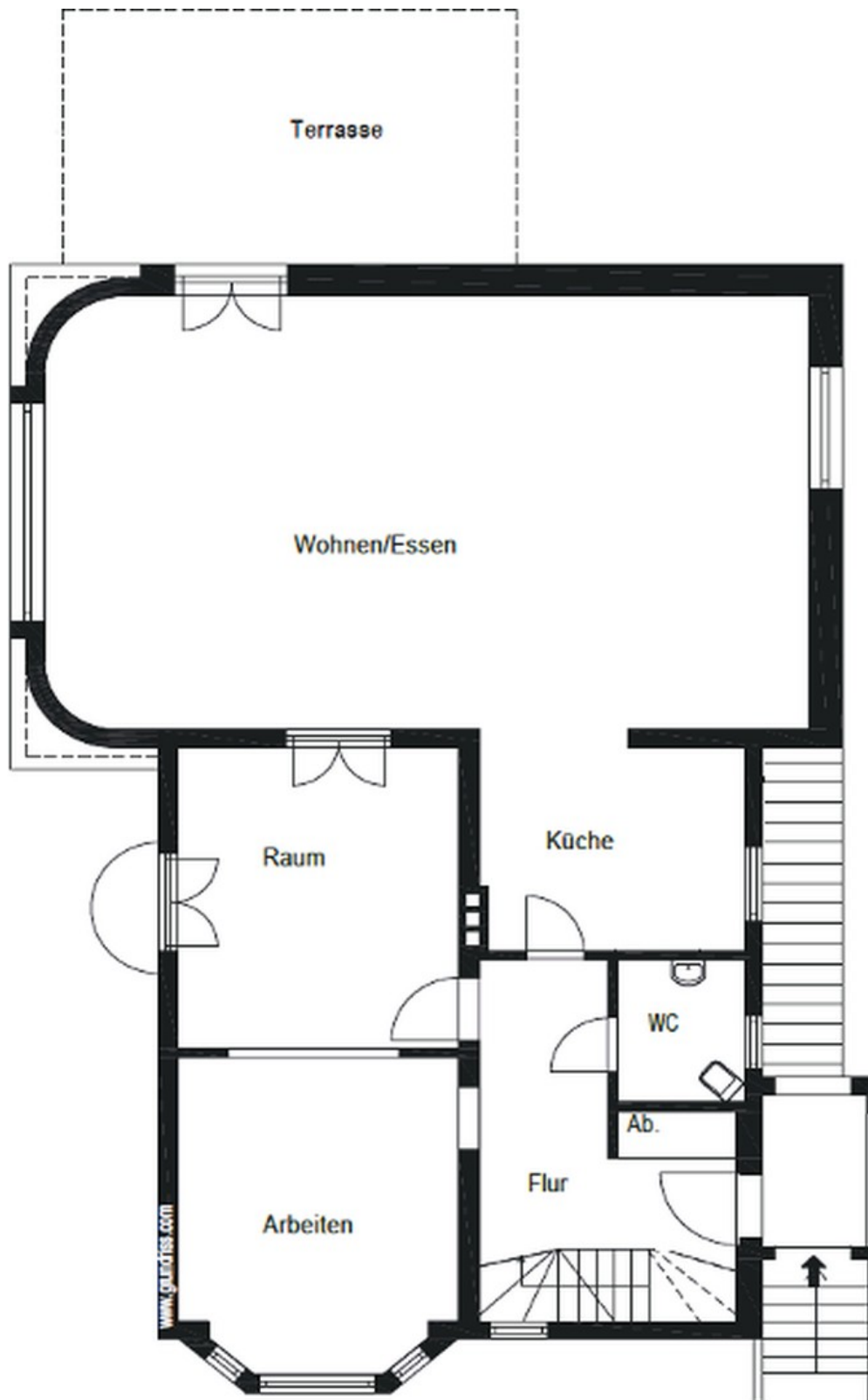


Erholung pur!

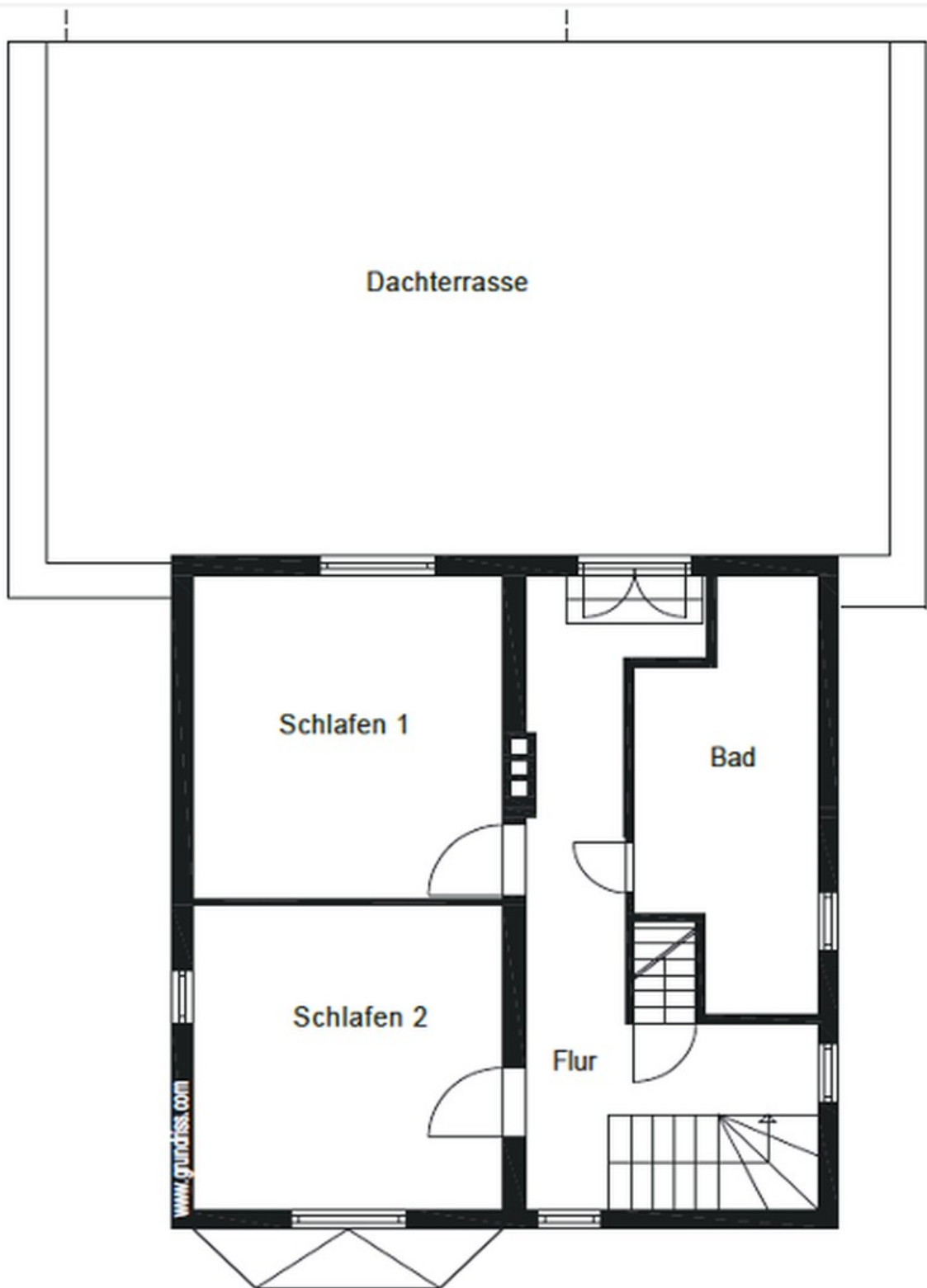


Energieeffizienzklasse B!

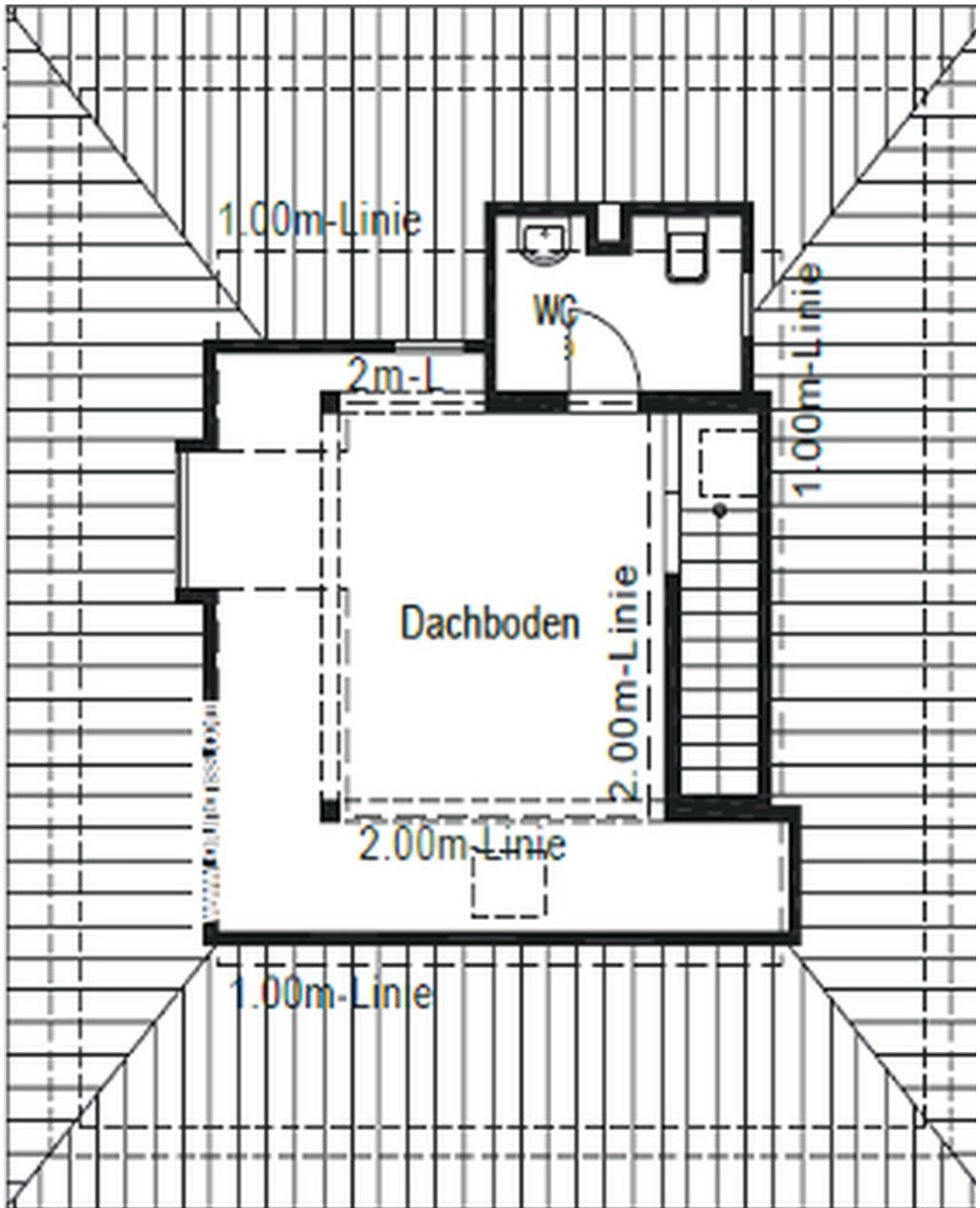
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

