



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Exklusiv wohnen, sanierte Villa mit Historie



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24066	<b>Datum:</b>	22.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Ort:</b>	12207 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	343,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	708,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	12,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	2.490.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt
---------------	----------------	-------------------	----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2026-10-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1894
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Endenergiebedarf:</b>	163.70 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Bei der zum Verkauf stehenden Villa handelt es sich um ein saniertes und großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung. Die Immobilie befindet sich auf einem 708 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem sehr gepflegten und mit sehr viel Liebe zum Detail angelegten Garten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ehemalige Offiziershäuser sowie ruhige Anliegerstraßen gesäumt mit Bäumen. Die Immobilie zeichnet sich durch zahlreiche Altbau­details aus, diese wurden bei der Sanierung bedacht und hervorgehoben. Auffallend im Haus ist das edle Design und die gemütliche Atmosphäre, welche sich durch das Betreten der Villa präsentiert. Das grosszügige und höher gelegene Erdgeschoss präsentiert sich mit originalen Flügeltüren, Doppelkastenfenster, einem schönen Kamin und weiteren Altbau­details.

Über eine Treppe, mit einem aufgearbeiteten original Holzgeländer, erreicht man das Obergeschoss. In diesem befinden sich die Schlaf- und Ankleideräumen sowie ein Wellnessbereich mit Sauna, Terrasse und weiterem Badezimmer.

Das grosse Dachgeschoss mit vielen Dachfenstern, dem originalen Dielenboden und einem weiteren kleinen Badezimmer, könnte als Kinderzimmer, Büro oder für Gäste genutzt werden.

Im Untergeschoss, mit grossen Fenstern, befindet sich ein Weinkeller, eine Waschküche mit großen Fenstern sowie weitere Räume neben Küche und Badezimmer, welche mit seinem separaten Eingang als Einliegerwohnung genutzt werden kann.

## Lage:

---

Lichterfelde ist einer der beliebtesten westlichen Ortsteile und befindet sich im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Im Nordwesten grenzt er an Dahlem, im Nordosten an Steglitz, im Westen an Zehlendorf und im Osten an Lankwitz. Darüber hinaus schließt er südlich an das Land Brandenburg an.

Der Ort selbst wird in Lichterfelde West, Lichterfelde Ost und Lichterfelde Süd untergliedert, was ihren Ursprung aus den unterschiedlichen Bahnanschlüssen zieht. Insgesamt gibt es fünf S-Bahn­höfe im Ort (Lichterfelde West, Botanischer Garten, Lichterfelde Ost, Osdorfer Straße und Lichterfelde Süd), welche eine gute Verbindung zur Innenstadt darstellen. Im Stadtteil selbst gibt es weiterführend ein ausgeprägtes Bus- sowie Straßennetz.

Discounter und Supermärkte, Dienstleistungszeilen, Restaurants und Cafés, Parks, Schulen sowie medizinischen Einrichtungen sind rundherum verteilt im ganzen Ort anzutreffen. Weitere Gewerbeareale befinden sich beiderseits entlang des Teltowkanals. Während dessen findet man

im Ort aber auch viele Grünflächen und Parks, welche zum Entspannen und Erholen einladen – der größte und bekannteste unter ihnen ist der Botanische Garten Berlin. Im Übrigen zeigt sich der Ort in einem gepflegten, familienfreundlichen und ruhigen Flair.

## Ausstattung:

---

- sehr ruhige Lage
- Garage
- Keller
- ca. 60 m2 großer Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Wintergarten
- Flügeltüren
- Fischgrätparkett
- Marmorkamin
- Sauna und Wellnessbereich mit Terrasse
- Schüller Vollholz-Einbauküche
- ausgebauter Dachboden, Atelier
- ausgebautes, helles Souterrain
- Weinkeller
- liebevoll angelegter Garten mit Bewässerungsanlage
- zwei Terrassen
- Originalholz-Doppelkastenfenster
- Brunnen

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 226 624 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

# Bilder

Grundrisskizze EG



Grundrisskizze 1. OG



Grundrisskizze DG



Grundrisskizze Souterrain mit Einliegerwohnung



Hausansicht



Treppenhaus



Wohnzimmer



Esszimmer



Wintergarten



Terrasse



Arbeitszimmer



Küche



Ankleidezimmer



Masterbad



Dachgeschoss

