



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Schöner wohnen, ETW in saniertem Haus mit Gartennutzung und Nähe Schlosspark Lichterfelde



Allgemein:

| | | | |
|-----------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| Objektnr. extern: | KBSW24067 | Stand vom: | 10.01.2025 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Wohnung | Baujahr: | 1960 |
| Ort: | 12203 Berlin | Wohnfläche: | 173,65 m ² |
| Etage: | 1 | Anzahl Zimmer: | 5,0 |
| Anzahl Schlafzimmer: | 2,0 | Anzahl Badezimmer: | 2,0 |
| Zustand: | Gepflegt | | |

Preise:

| | | | |
|-------------------|----------------------|------------------|----------|
| Kaufpreis: | 895.000,00 € | Hausgeld: | 440,00 € |
| Provision: | 3,57% inkl. 19% MwSt | | |

Energiepass:

| | | | |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH | Gültig bis: | 2028-09-05 |
| Jahrgang: | 2014 | Baujahr Heizung: | 1960 |
| Wertklasse: | C | Befeuerung: | Gas |
| Primärer Energieträger: | ERDGAS_LEICHT | Energieverbrauchskennwert: | 93.00 kWh/m ² /a |

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine großzügige fünf Zimmerwohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1960. Das Haus wurde in den Jahren 2018-2019 umfangreich saniert. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss des Hauses. Das Dachgeschoss darüber wurde erst in dem Jahre 2023 fertig gestellt.

Auf insgesamt circa 173,65 m² Wohnfläche findet sich alles, was es für ein angenehmes Wohnen in idyllischer Lage braucht.

Nach dem Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von welchem nahezu alle Zimmer abgehen. So befindet sich zur rechten Seiten das große Wohnzimmer mit einem der zwei Balkone. Daneben befindet sich das eine Badezimmer, mit Badewanne und Dusche, von welchem man über das Ankleidezimmer in ein Schlafzimmer gelangt. Von diesem Schlafzimmer kann man auch in das Wohnzimmer gehen. Zur linken Seite befindet sich die offene Küche neben dem Esszimmer mit sehr grünen Blick in den hinter dem Haus befindlichen Garten. Das Esszimmer besticht durch behagliche Atmosphäre und schafft einen gemütlichen Mittelpunkt, wo die Bewohner dieser Wohnung zusammen kommen können. Hinter der Küche befindet sich das zweite Bad (Duschbad), von welchem zwei weitere Zimmer abgehen.

Zwei Balkone sorgen für zusätzliche Wohn- und Lebensqualität. Die Wärmeversorgung wird über die Gaszentralheizung (Gas-Brennwerttherme EcoTEC plus) sichergestellt, welche im Jahr 2018 neu installiert worden ist. Das Haus verfügt über eine Gemeinschafts-Waschküche inklusive Wäschetrockner im Keller. Ein eigener Kellerraum sowie ein Gemeinschaftsfahrradkeller gehören ebenfalls mit zur Wohnung.

Außerdem ist die Gartenmitbenutzung möglich.

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 Bezirk 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 Bezirk (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 Bezirk anzutreffen. Weitere Gewerbeareale befinden sich beiderseits entlang des Teltowkanals. Während dessen findet man

im Bezirk aber auch viele Grünflächen und Parks, welche zum Entspannen und Erholen einladen, wie z. B. der Schlosspark Lichterfelde. Im Übrigen zeigt sich die nähere Umgebung in einem sehr gepflegten, ruhigen Flair.

Ausstattung:

- sehr ruhige Lage
- grüner Blick
- Gartennutzung möglich
- Keller
- hochwertige Einbauküche
- 2 Bäder
- 7 Parteien im Haus
- neues Dach
- kein Sanierungsstau
- Haus wurde in 2018 saniert
- neue Heizung aus ca. Ende 2018
- ca. 173,64 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 2 Balkone
- Parkett
- 2. Etage
- Busse fußläufig erreichbar
- Grundschule ca. 200 m entfernt
- Lilienthal-Gymnasium ca. 200 m entfernt
- Fahrradkeller
- Waschkeller

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 sowie auf www.kensington-international.com.

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Grundrisskizze



Garten



Garten



Dusch-und Wannenbad



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Balkon



Esszimmer mit Blick ins grüne



Hochwertige Einbauküche



Duschbad

