



BERLIVING
REAL ESTATE



ZUM VERKAUF · BERLIN-LICHTERFELDE

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Wintergarten und Garten

Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1968, das 2001 komplett saniert und um ein Dachgeschoss aufgestockt wurde. Die Maisonettewohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss ist nach Absprache zeitnah bezugsfrei, die Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten ist vermietet. Haus und Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand, die Lage an einer ruhigen Anliegerstraße ergänzt das Angebot.

OBJEKTYP

Zwei-
Familienhaus

WOHNEINHEITEN

2

BAUJAHR/SANIERUNG

1968/2001

WOHNFLÄCHE (GESAMT)

ca. 233 m²

OBJEKTbeschreibung

Das Haus

Das Zweifamilienhaus wurde 1968 errichtet und im Jahr 2001 komplett saniert sowie um ein Dachgeschoss aufgestockt. Das Gebäude ist wärmegeklämt und wird über eine Gasheizung beheizt. Haus und Wohnungen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Haus ist komplett unterkellert. Ein Teil des Kellers ist beheizt und als Büro ausgebaut, hinzu kommen zwei Abstellkeller und ein Hauswirtschaftsraum. Zum Objekt gehören eine Garage sowie eine weitere Terrasse auf dem Garagendach.

Die Gesamtwohnfläche beider Wohnungen beträgt ca. 233 m².

Die Wohnungen

Die obere Wohnung ist als Maisonette über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss angelegt und nach Absprache zeitnah bezugsfrei. Bei einer Wohnfläche von ca. 145 m² verfügt sie über drei Zimmer, einen großzügigen Wohnbereich mit großer, nach Süden ausgerichteter Terrasse, einen großen hellen Wintergarten, eine Einbauküche, ein Bad mit Dusche und Wanne sowie ein Gäste-WC. Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung.

Die zweite Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet. Sie bietet bei einer Wohnfläche von ca. 88 m² drei Zimmer, ein Bad, eine Einbauküche sowie einen privaten Garten mit Terrasse.

KAUFPREIS

1.980.000 €

Objekttyp	Zweifamilienhaus
Adresse	14167 Berlin-Lichterfelde
Baujahr	1968
Modernisierung	Komplettsanierung und Dachgeschossaufstockung 2001
Wohneinheiten	2
Zimmer	3 Zimmer je Wohnung
Wohnfläche (gesamt)	ca. 233 m²
Heizung	Gasheizung, Fußbodenheizung in der oberen Wohnung
Keller	Komplett unterkellert, teilweise beheizt und als Büro ausgebaut
Stellplatz	Garage
Bezugsfrei	Maisonettewohnung nach Absprache, EG vermietet

BESICHTIGUNG ANFRAGEN

ERSPARNIS* MIT BERLIVING

21.384 €

für Käufer und Verkäufer
Gesamt-Ersparnis 42.768 €

*Bei einer Courtage von 2,49 % inkl. MwSt. im Vergleich zur marktüblichen Provision von 3,57 % inkl. MwSt.

Die Immobilie in Bildern



Außenansicht 1



Außenansicht 2



Außenansicht 3



Außenansicht 4



Wohnzimmer 1.OG



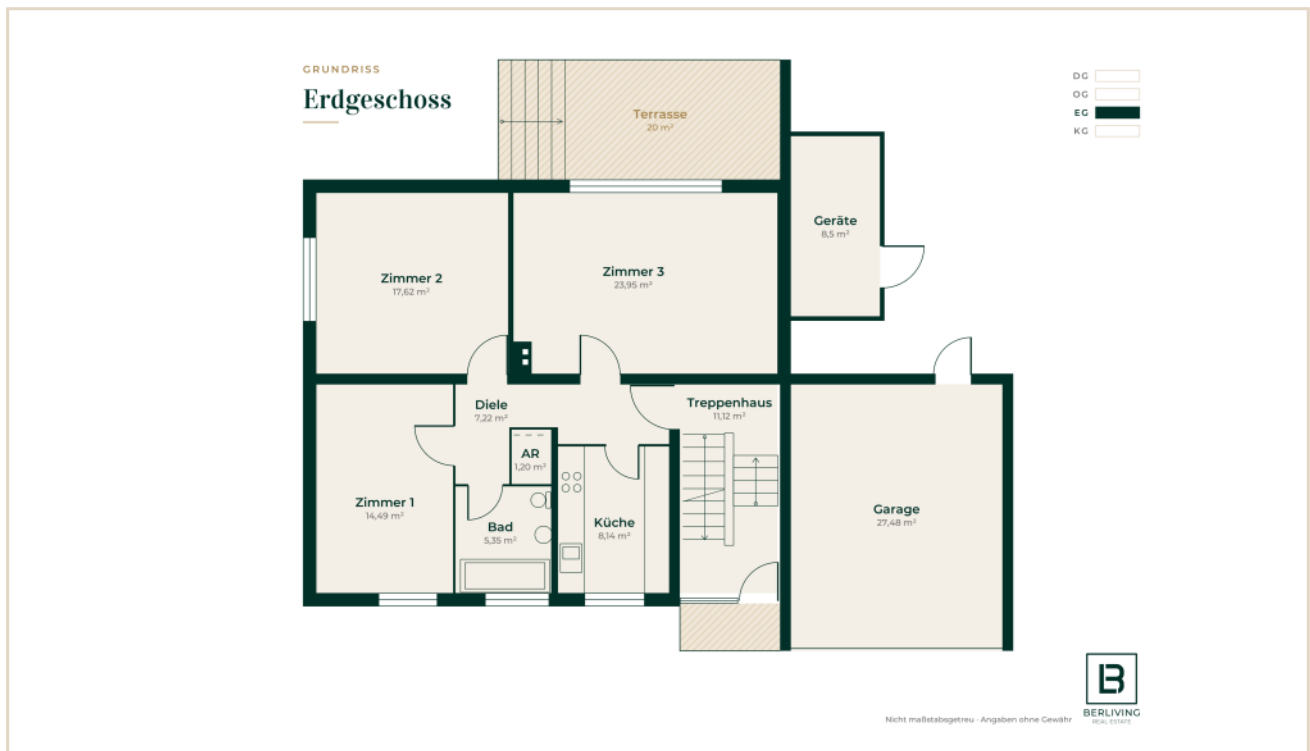
Terrasse DG



Garten



Erdgeschoss

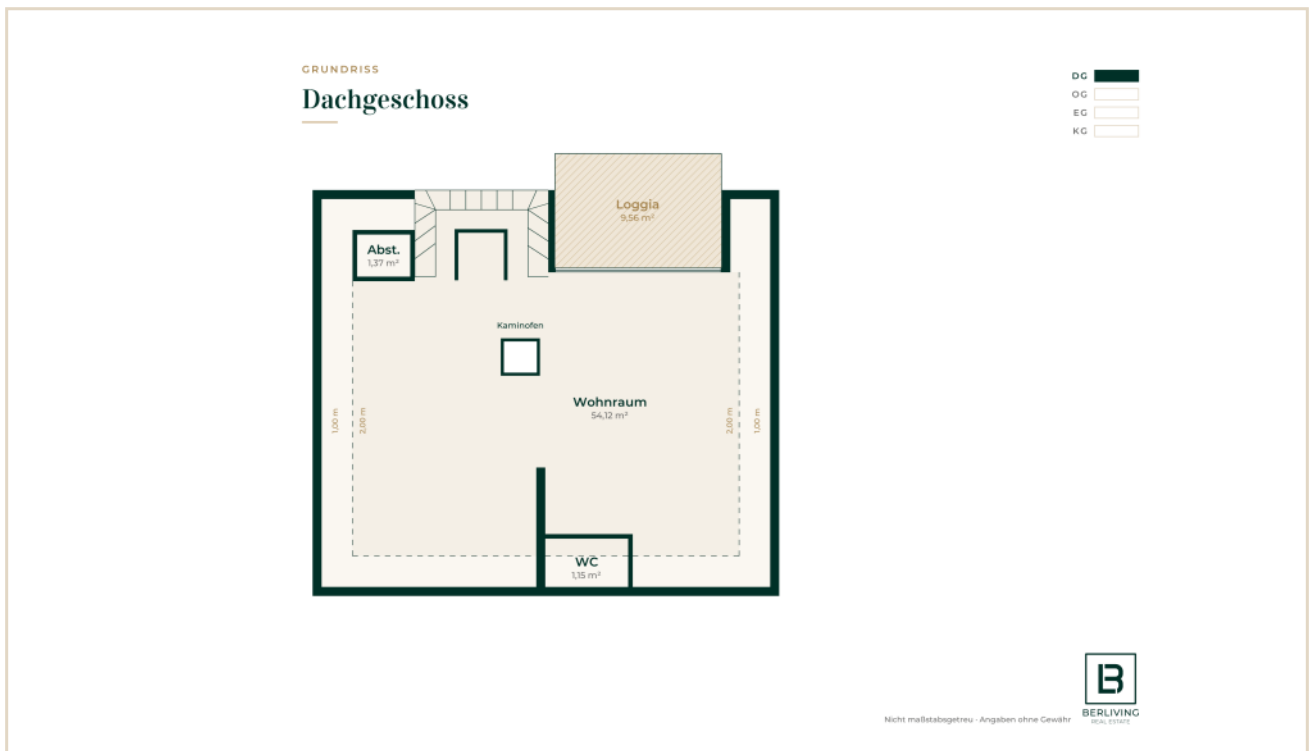


Obergeschoss

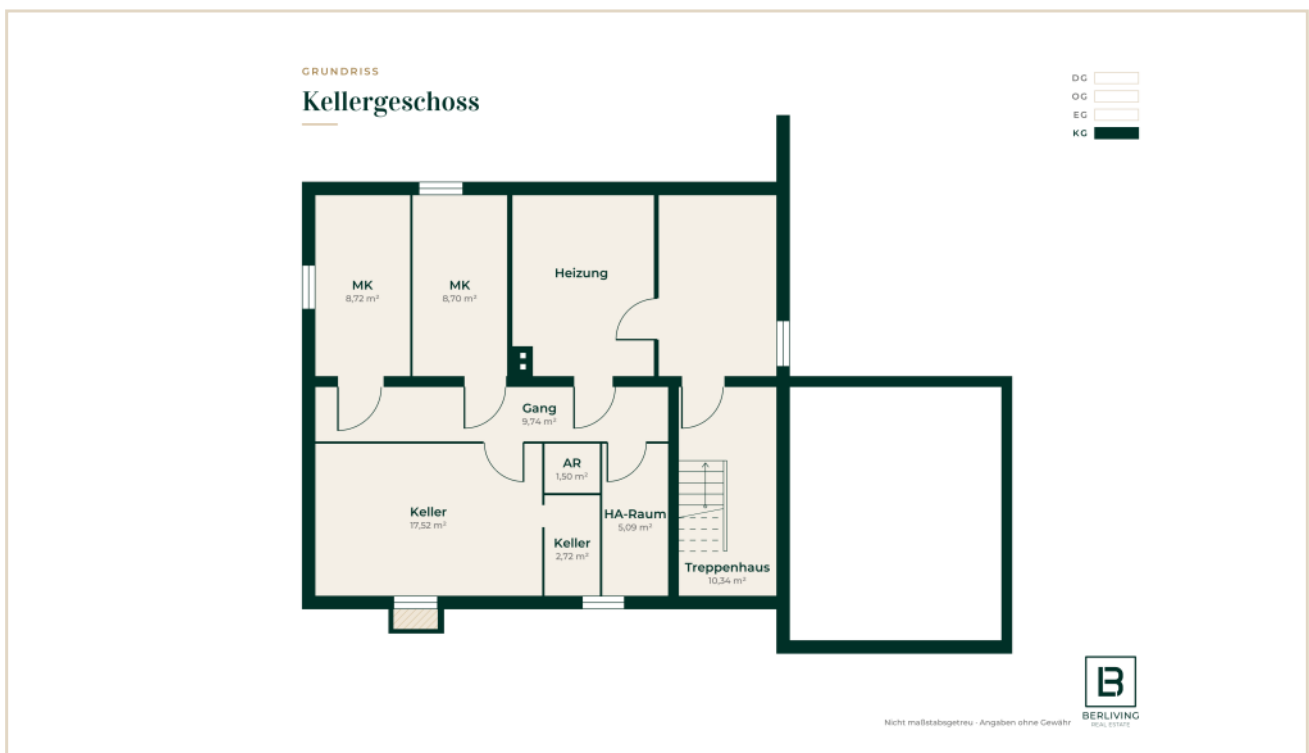


Maßangaben ohne Gewähr, nicht maßstabsgetreu.

Dachgeschoss



Keller



Maßangaben ohne Gewähr, nicht maßstabsgetreu.

Lage & Infrastruktur



KITA

Stephanus-Kita

600 m



ÖPNV

Dahlemer Weg

550 m



SUPERMARKT

EDEKA

980 m



SCHULE

Clemens-Brentano-Grundschule

1,2 km



PARK

Heinrich-Laehr-Park

1,3 km

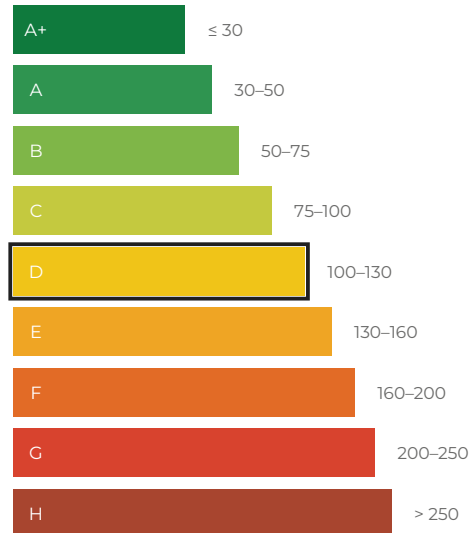


INDIVIDUELL

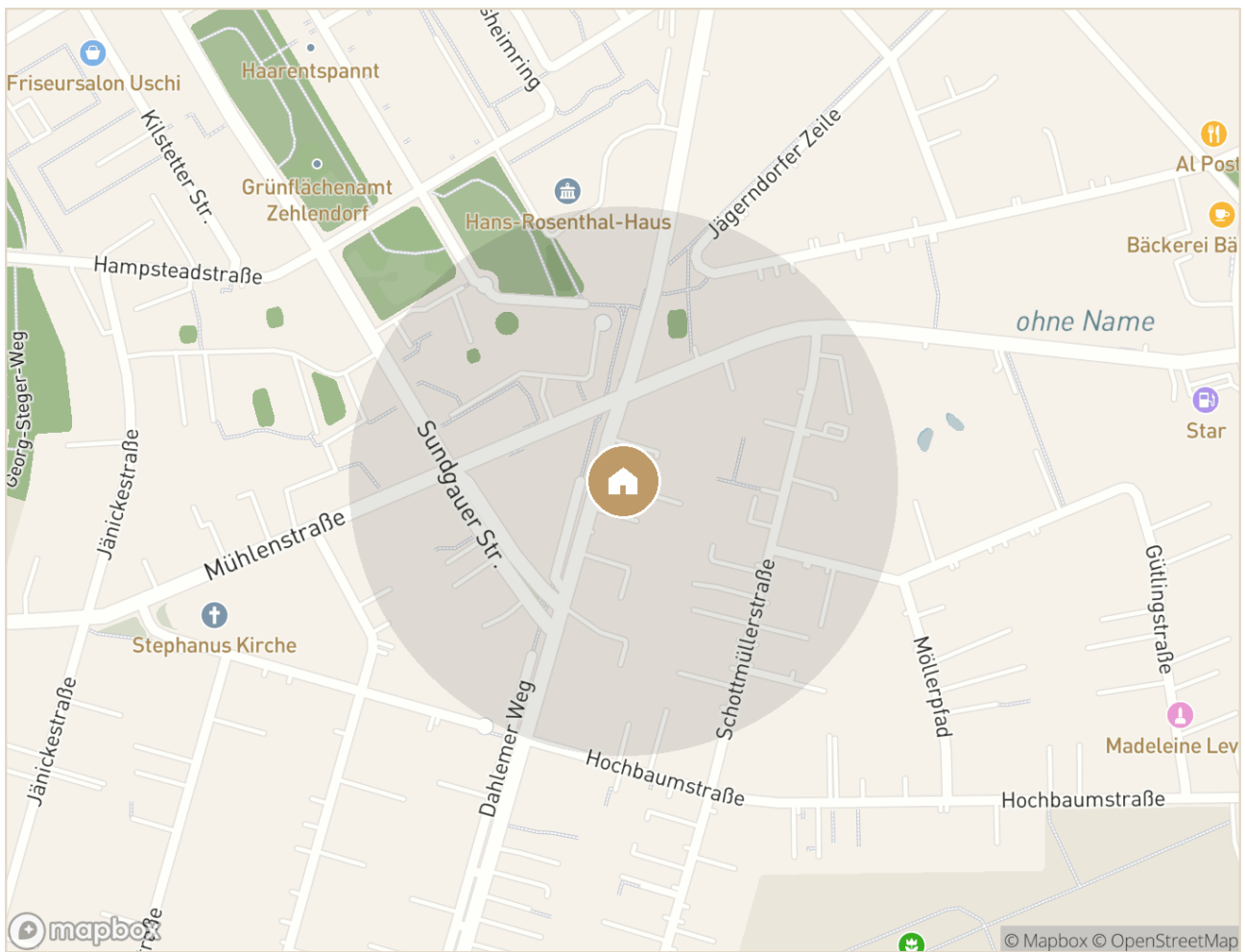
Rathaus Steglitz

4,7 km

Energieausweis · Klasse D



Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	126 kWh/(m²·a)
Energieträger	Erdgas
Baujahr	1968
Gültig bis	04.12.2028



Ungefähre Lage – die genaue Adresse teilen wir Ihnen auf Anfrage mit. © Mapbox © OpenStreetMap

Lage

Die Immobilie in der 14167 Berlin-Lichterfelde befindet sich in einem grünen Wohnumfeld, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die ruhige Wohnstraße ist überwiegend von Einfamilienhäusern mit Gärten geprägt. Angrenzende Kleingartenanlagen unterstreichen den naturnahen Charakter der Nachbarschaft. Der Heinrich-Laehr-Park und der Schweizerhofpark bieten weitere Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter der EDEKA-Markt an der Sundgauer Straße, sowie Bäckereien und Apotheken befinden sich in der Umgebung. Kindertagesstätten und Grundschulen ergänzen die Infrastruktur und machen die Lage auch für Familien attraktiv. Weitere Geschäfte und gastronomische Angebote stehen rund um den Teltower Damm zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Bushaltestellen in der Umgebung und den S-Bahnhof Sundgauer Straße. Von dort verbindet die Linie S1 den Berliner Südwesten direkt mit zentralen Stationen wie der Friedrichstraße sowie mit Wannsee. So lässt sich das Wohnen im Grünen mit der Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt verbinden.



IHR ANSPRECHPARTNER FÜR DIESES OBJEKT

Adrian Ludwig

Inhaber · BERLIVING Real Estate



030 23 62 87 25



adrian.ludwig@berliving.de

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie unverbindlich einen
Besichtigungstermin.

BESICHTIGUNG ANFRAGEN

Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten. Alle Fotos, Grundrisse und Kennzahlen entsprechen dem Stand dieses Dokuments.